



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 28 września 2015 r.

Poz. 3937

UCHWAŁA NR XIII/160/2015 RADY MIASTA BOLESŁAWIEC

z dnia 23 września 2015 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w rejonie ulic: II Armii Wojska Polskiego, Gdańskiej, Piastów w Bolesławcu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 i 1318, z 2014 r. poz. 379 i 1072), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443 i 774), przy zastosowaniu art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774), w związku z uchwałą nr XLVIII/392/2014 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 26 lutego 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w rejonie ulic: II Armii Wojska Polskiego, Gdańskiej, Piastów w Bolesławcu, Rada Miasta Bolesławiec uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1.1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w rejonie ulic: II Armii Wojska Polskiego, Gdańskiej, Piastów w Bolesławcu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec”, przyjętego uchwałą nr LVI/463/2014 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 12 listopada 2014 r.

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w rejonie ulic: II Armii Wojska Polskiego, Gdańskiej, Piastów w Bolesławcu, zwaną dalej planem.

3. Załącznikiem do uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000, składający się z trzech części:

- 1) załącznika graficznego nr 1, obejmującego tereny zlokalizowane w rejonie ulicy Piastów;
- 2) załącznika graficznego nr 2, obejmującego tereny zlokalizowane w rejonie ulicy Gdańskiej;
- 3) załącznika graficznego nr 3, obejmującego tereny zlokalizowane w rejonie ulicy II Armii Wojska Polskiego.

4. Do projektu planu nie wniesiono uwag wymagających rozstrzygnięcia, w sposób określony w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5. Załącznikiem nr 4 do uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 2) oznaczenia poszczególnych terenów określające jednostkę urbanistyczną, w obrębie której położony jest dany teren, przeznaczenie tego terenu oraz numer terenu wyróżniający go spośród innych terenów (w przypadku liczby terenów o tym samym przeznaczeniu, większej niż jeden);
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) miejsca zmiany typu linii zabudowy;
- 6) granice stref ochrony konserwatorskiej – podstawowej;
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych;
- 8) zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 9) zabytkowy zespół cmentarza ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
- 10) wydzielenie wewnętrzne;
- 11) strefy lokalizacji ciągów pieszo-jezdných.

2. Granice obszarów objętych planem oznaczono na rysunku planu zgodnie z uchwałą nr XLVIII/392/2014 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 26 lutego 2014 r.

§ 3. Ileż w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu zasadniczym** – należy przez to rozumieć dach nad zasadniczą bryłą budynku, przy czym za dach zasadniczy nie uważa się zadaszeń: wejść, wiatrołapów, wykuszy, tarasów, lukarn i innych elementów zadaszenia budynku, mających za zadanie urozmaicenie geometrii bryły budynku;
- 2) **elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć zewnętrzną powierzchnię ściany budynku z wszystkimi znajdującymi się na niej elementami (fasadę), zwróconą w kierunku ulicy, drogi wewnętrznej lub placu, przy czym za elewację frontową budynku uznaje się również część elewacji budynku, w której umieszczony jest wjazd do garażu stanowiącego integralną część tego budynku;
- 3) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która graniczy z ulicą, drogą wewnętrzną lub placem;
- 4) **jednostce urbanistycznej** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony ze struktury miasta w oparciu o model funkcjonalno-przestrzenny miasta przyjęty w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec”, oznaczony literą : „D”, „G” i „H”;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu (samodzielnie lub łącznie z liniami rozgraniczającymi dany teren), na którym dopuszcza się wznoszenie zabudowy;
- 6) **strefie lokalizacji ciągu pieszo-jezdnego** – należy przez to rozumieć strefę, w której obowiązuje usytuowanie ciągu pieszo-jezdnego stanowiącego wydzielony pas terenu o nawierzchni umożliwiającej ruch pieszych, wózków dziecięcych i osób niepełnosprawnych oraz rowerów;
- 7) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 8) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć określony w uchwale sposób przeznaczenia terenu oraz sposób użytkowania obiektów budowlanych z nim związanych;
- 9) **wskazniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej, wyrażony ułamkiem dziesiętnym;
- 10) **wydzieleniu wewnętrznym** – należy przez to rozumieć wydzieloną część terenu, dla której adresowane jest odrębne ustalenie lub grupa ustaleń szczegółowych uchwały.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru objętego ustaleniami planu

§ 4. 1. Określa się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:

- 1) **zabudowa jednorodzinna** w rozumieniu przepisów ustawy Prawo budowlane oraz przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wydanych na podstawie tejże ustawy;
- 2) **zabudowa wielorodzinna**, przez co rozumie się teren przeznaczony do lokalizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego zawierającego więcej niż 2 mieszkania, w którym dopuszcza się wydzielenie lokali użytkowych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej tego budynku (lub teren przeznaczony do lokalizacji grupy takich budynków), przy czym w celu określenia wymagań technicznych i użytkowych wyróżniono:
 - a) **zabudowę wielorodzinną niską**,
 - b) **zabudowę wielorodzinną średniowysoką**;
- 3) **zabudowa usługowa**, przez co rozumie się teren przeznaczony do lokalizacji budynków służących do wykonywania działalności gospodarczej w zakresie usług i handlu, o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m², w granicach którego:
 - a) dopuszcza się dodatkowo, o ile z ustaleń szczegółowych uchwały nie wynika inaczej:
 - publiczne i niepubliczne placówki opiekuńcze i oświatowo-wychowawcze, takie jak: żłobki, kluby dziecięce, przedszkola, świetlice środowiskowe oraz inne formy opieki, oświaty i wychowania przedszkolnego,
 - budynki zamieszkania zbiorowego, takie jak: hotele, motele, hostele, pensjonaty oraz inne miejsca krótkotrwałego zakwaterowania,
 - mieszkania towarzyszące, rozumiane jako lokale mieszkalne wydzielone w budynku usługowym lub samodzielne budynki mieszkalne towarzyszące zabudowie usługowej, które mogą jedynie uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie terenu i obiektów z nim związanych, w udziale nie większym niż 40 %,
 - b) zakazuje się lokalizacji otwartych placów składowych oraz prowadzenia działalności gospodarczej związanej ze skupem, przetwarzaniem i odzyskiem odpadów (ze szczególnym uwzględnieniem złomu i części pojazdów samochodowych);
- 4) **sport i rekreacja**, przez co rozumie się teren przeznaczony pod zabudowę i zagospodarowanie związane z wychowaniem fizycznym, edukacją sportową, sportem, rehabilitacją i rekreacją;
- 5) **wspólnoty wyznaniowe**, przez co rozumie się teren przeznaczony do lokalizacji budynków i innych budowli związanych z zaspokajaniem potrzeb religijnych, takich jak: świątynie, domy parafialne i klasztorne, szkoły wyznaniowe, oraz inne miejsca kultu religijnego oraz siedziby kościołów, związków i wspólnot wyznaniowych;
- 6) **zieleń urządzona**, przez co rozumie się teren przeznaczony do rozmieszczenia zaplanowanych i urządzonych zespołów zieleni o charakterze rekreacyjnym, ozdobnym i ochronnym, w granicach którego dopuszcza się terenowe obiekty rekreacyjne i sportowe, takie jak: place zabaw, urządzenia treningowe i sprawnościowe, a także obiekty do nich podobne;
- 7) **ogrody działkowe**, przez co rozumie się teren rodzinnych ogrodów działkowych w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 8) **cmentarze**, przez co rozumie się teren przeznaczony na chowanie zmarłych (zwłok lub szczątków ludzkich) w grobach ziemnych, grobach murowanych, grobach rodzinnych, katakumbach i kolumbariach, w granicach którego dopuszcza się budynki:
 - a) związane z administracją i utrzymaniem cmentarza oraz chowaniem zmarłych,
 - b) związane z zaspokajaniem potrzeb religijnych, takie jak: kaplice cmentarne, świątynie, domy parafialne oraz inne siedziby kościołów, związków i wspólnot wyznaniowych;
- 9) **obsługa komunikacji**, przez co rozumie się teren przeznaczony do lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu samochodowego oraz służących zaspokajaniu potrzeb podróżnych: parkingów terenowych, urządzeń wypoczynkowych i sanitarnych oraz obiektów do nich podobnych;

10) **drogi publiczne** w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych, określone na podstawie przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, jako:

- a) ulice klasy głównej,
- b) ulice klasy lokalnej,
- c) ulice klasy dojazdowej;

11) **drogi wewnętrzne** w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych;

12) **energetyka**, przez co rozumie teren przeznaczony do lokalizacji obiektów i urządzeń służących przesyłowi oraz dystrybucji energii elektrycznej, w granicach którego dopuszcza się jako równorzędny lub wymienny sposób przeznaczenia terenu: obiekty i urządzenia służące przesyłowi energii cieplnej, gazu, wody oraz telekomunikacyjne, teleinformatyczne i odprowadzania ścieków.

2. Sposoby przeznaczenia terenów wymienione w ust. 1, zgodnie z przepisami odrębnymi, mogą zostać uzupełnione lub wzbogacone w udziale nie większym niż 40 % przez:

- 1) budynki garażowe i gospodarcze – z wyłączeniem terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 6, 10, 11 i 12,
- 2) urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie;
- 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym sieci o charakterze przesyłowym i rozdzielczym;
- 4) urządzenia melioracyjne;
- 5) dojścia i dojazdy;
- 6) obiekty małej architektury.

3. Udział zieleni urządzonej w zagospodarowaniu poszczególnych terenów może być dowolny, nie mniejszy jednak niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla tych terenów.

§ 5. Określa się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje stosowanie kolorystyki zabudowy harmonizującej z otoczeniem, zbliżonej do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: wapno, piasek, drewno, kamień, cegła, kamień naturalny oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów;
- 2) zakazuje się stosowania:
 - a) paneli elewacyjnych wykonanych z sztucznych tworzyw imitujących deskowanie, przy czym dopuszcza się oblicówkę wykonaną z desek kompozytowych,
 - b) dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy, dachów pozbawionych kalenicy oraz dachów niesymetrycznych (posiadających różny kąt nachylenia połaci dachowych, mierzony w miejscu przecięcia się linii tych połaci),
 - c) blachy trapezowej i blachy falistej jako pokrycia dachów,
 - d) ogrodzeń o przeszłach wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych;
- 3) w zakresie lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych oraz szyldów:
 - a) dopuszcza się umieszczanie szyldów w pasie powyżej górnej krawędzi otworów okiennych parteru obiektu, poniżej dolnej krawędzi otworów okiennych pierwszego piętra budynku, przy czym umieszczane szyldy nie mogą przesłaniać detali architektonicznych na fasadzie budynku, takich jak: listwy elewacyjne, gzymsy, opaski okienne i drzwiowe i bonie,
 - b) dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych i reklamowych w strefie wjazdu lub wejścia na działkę lub strefie wejściowej budynku, przy czym obowiązuje zgrupowanie tablic w pionie lub poziomie oraz zachowanie jednakowego wymiaru oraz jednakowego tła tych tablic,
 - c) zakazuje się stosowania tablic i urządzeń reklamowych oraz szyldów o wymiarach większych niż 150 cm x 300 cm,

d) zakazuje się stosowania świetlnych tablic i urządzeń reklamowych oraz szyldów, takich jak wyświetlacze i telebimy, przy czym dopuszcza się neony, w tym krzyże apteczne o wymiarach nie przekraczających 80 x 80 cm oraz statyczne tablice świetlne o wymiarach nie przekraczających 60 x 280 cm.

§ 6. Określa się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu emisji substancji i energii wprowadzonych bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka do wód, powietrza, gleby lub ziemi (takich jak: hałas, wibracje, gazy, pyły, substancje złozone, ścieki, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) - na poziomie nie wyższym niż określony w przepisach wydanych na podstawie ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 2) zgodnie z przepisami w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, wydanymi na podstawie ustawy Prawo ochrony środowiska wskazuje się przynależność:
 - a) **D-MN1** do **D-MN4** i **H-MN** – do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) terenów: **G-MN/U** i **H-MWn/MN/U1** do **H-MWn/MN/U4** – do terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) terenów: **D-MWn** i **H-MWs** – do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) zakazuje się, z zastrzeżeniem pkt 4, realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 4) dopuszcza się realizację przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, stanowiących cel publiczny, zgodnych z przeznaczeniem terenów określonym w § 4;
- 5) ustala się obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) uwzględnia się położenie obszarów objętych ustaleniami planu w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 „Niecka Zewnętrznosudecka Bolesławiec”, o którym mowa w § 10 ust. 1 pkt 1;
- 7) uwzględnia się położenie obszarów objętych ustaleniami planu w obrębie jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) „Bóbr od Żeliszowskiego Potoku do Bobrzyńcy”, o kodzie PLRW600020163799, o której mowa w § 10 ust. 1 pkt 2.

§ 7. 1. Określa się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) uwzględnia się, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, następujące zabytki nieruchome, ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
 - a) w granicach terenu **D-MN4** - dom mieszkalny z lat 1909-1913 (dawniej znajdujący się w zespole szpitala dla obłąkanych prowincji śląskiej), położony przy ul. Piastów 20;
 - b) w granicach terenu **D-MWn** - dom mieszkalny z lat 1909-1913 (dawniej znajdujący się w zespole szpitala dla obłąkanych prowincji śląskiej), położony przy ul. Piastów 16;
 - c) w granicach terenu **H-MWn/MN/U1** - dom mieszkalny z lat 20. XX w. położony przy ul. Ptasiej 1;
 - d) w granicach terenu **H-MWn/MN/U2** :
 - dom mieszkalny z 1 poł. XIX w., położony przy ul. Widok 1,
 - dom mieszkalny z 2 poł. XIX w., położony przy ul. II Armii Wojska Polskiego 2,
 - dom mieszkalny z 2 poł. XIX w., położony przy ul. II Armii Wojska Polskiego 4;
 - e) w granicach terenu **H-MWn/MN/U3** - dom mieszkalny z 2 poł. XIX w. położony przy ul. II Armii Wojska Polskiego 1;
 - f) w granicach terenu **H-MWn/MN/U4** :
 - dom mieszkalny z 2 poł. XIX w., położony przy ul. II Armii Wojska Polskiego 12,
 - dom mieszkalny z 2 poł. XIX w., położony przy ul. II Armii Wojska Polskiego 14,

- dom mieszkalny z 2 poł. XIX w., położony przy ul. II Armii Wojska Polskiego 16;

2) dla zabytków nieruchomości, o których mowa w pkt 1, obowiązują następujące ustalenia:

a) ochronie podlegają zachowane: bryła, forma i pokrycie dachu, kompozycja i wystrój elewacji, formy, kształty i obramienia otworów okiennych i drzwiowych, stolarki okienne i drzwiowe, oryginalny układ przestrzenny wewnątrz,

b) obowiązuje:

- stosowanie materiałów budowlanych zgodnych z pierwotnie użytymi lub wizualnie od nich zbliżonych,
- jednolita forma i kolorystyka stolarki okien i drzwi zewnętrznych w obrębie budynku, z zachowaniem pełnoplastycznych elementów konstrukcyjnych ramiaków (wykluczony podział międzyszybowy),

c) dopuszcza się:

- prace odtworzeniowe, służące przywróceniu pierwotnej formy obiektów,
- przebudowę budynków do potrzeb poruszania się osób niepełnosprawnych oraz przekształcenia niezbędne dla dostosowania obiektów do współczesnych standardów użytkowych, szczególnie w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz bezpieczeństwa i higieny,
- lokalizację tablic i urządzeń reklamowych oraz szyldów zgodnie z zasadami określonymi w § 5 pkt 3;

d) zakazuje się:

- ocieplania zewnętrznych ścian budynku w sposób zakrywający, zniekształcający lub w inny sposób uniemożliwiający ekspozycję zachowanych, charakterystycznych elementów wystroju elewacji i konstrukcji budynku, a w szczególności: kamiennych i ceglanych fasad i podmurówek, drewnianych elementów konstrukcji szachulcowo-ryglowych i oblicówek, opasek okiennych i drzwiowych, gzymsów, listew elewacyjnych oraz elementów do nich podobnych,
- prowadzenia po płaszczyźnie elewacji budynku przewodów wentylacyjnych, spalinowych, antenowych, elektrycznych i innych, do nich podobnych, z wyłączeniem systemów rynnowych,
- umieszczania na elewacji frontowej budynku urządzeń klimatyzacyjnych i anten parabolicznych;

3) w granicach terenu **H-ZC/UK**, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, uwzględnia się lokalizację zespołu dawnego cmentarza ewangelickiego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, złożonego z kościoła z 1825 r. i otoczonego kamiennym murem cmentarza z 1854 r., na obszarze którego:

a) obowiązuje zachowanie i wyeksponowanie elementów historycznego układu przestrzennego oraz kompozycji zieleni, w szczególności przebiegu ogrodzenia terenu, głównych alei i układu kwater,

b) ochronie podlegają zabytkowe grobowce, płyty i pomniki nagrobne oraz inne zachowane elementy zagospodarowania cmentarza,

c) dopuszcza się wzniesienie zabudowy służącej zaspokajaniu potrzeb wspólnoty wyznaniowej, pod warunkiem, że nowa zabudowa będzie zlokalizowana w miejscu dawnych zabudowań towarzyszących cmentarzowi i bezpośrednio będzie nawiązywała do charakteru i gabarytów historycznych zabudowań – w zakresie możliwym do ustalenia na podstawie badań archeologicznych oraz zachowanych archiwalnych dokumentacji architektoniczno-budowlanych (projektów inspektora Tolkemitta, dostosowanych do tej inwestycji w 1821 r. przez królewskiego budowniczego Fryderyka Schinkla) oraz innych dokumentacji kartograficznych i ikonografii,

d) zakazuje się lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych oraz szyldów, z zastrzeżeniem lit. e,

e) dopuszcza się tablice informacyjne umieszczane w strefie wejściowej do cmentarza lub do budynku, pod warunkiem, że będą one zgrupowane w pionie lub poziomie oraz że tablice będą posiadać jednakowe wymiary oraz jednakowe tło,

f) dopuszcza się wykonywanie zabiegów pielęgnacyjnych i ochronnych, takich jak: cięcia prześwietlające, sanitarne, korygujące i techniczne zieleni, jak również nasadzenia nowej roślinności zgodne z siedliskiem;

4) tereny: **D-MWn** i **H-MWn/MN/U3** oraz część terenów: **D-MN4**, **H-MWn/MN/U1**, **H-MWn/MN/U2**, **H-MWn/MN/U4**, **H-KDD3** położone są w granicach **strefy ochrony konserwatorskiej – podstawowej**, w granicach której:

a) przedmiotem ochrony są:

- zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w pkt 1, których zasady ochrony określono w pkt 2,
- zachowany i czytelny układ przestrzenny zabudowy, z wykształconymi cechami architektury regionalnej,
- zachowany, historyczny układ ulic, nasadzeń zieleni i innych elementów zagospodarowania terenu, takich jak ogrodzenia i nawierzchnie terenu,

b) przy lokalizacji nowej zabudowy i związanych z nią elementów zagospodarowania terenu obowiązuje nawiązanie do charakterystycznych cech historycznej zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa w lit. a, takich jak: układ zabudowy na działce budowlanej, sposób ukształtowania bryły budynku, użyta technika i materiały budowlane, kolorystyka, wystrój i kompozycja elewacji oraz pokrycia dachu, stolarki okienne i drzwiowe oraz nawierzchnie i ogrodzenia terenu,

c) uwzględnia się nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, o których mowa w § 5;

5) wszystkie tereny położone w granicach obszarów objętych planem, oznaczonych na załącznikach graficznych nr 1 i 2 oraz tereny: **H-MWn/MN/U1** do **H-MWn/MN/U4**, **H-U**, **H-ZP**, **H-ZC/UK**, **H-KDG1**, **HKDG-2** i **H-KDD1** do **H-KDD3** położone są w granicach **strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych**, w granicach której:

a) przedmiotem ochrony są zabytki archeologiczne,

b) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest prowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami ustawy o zabytkach i opiece nad zabytkami,

c) zasady postępowania w przypadku odkrycia (w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych) przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są one zabytkiem, a także zasady prowadzenia badań archeologicznych oraz kwalifikacje osób uprawnionych do prowadzenia tych badań określają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. W granicach obszarów objętych ustaleniami planu nie udokumentowano występowania dóbr kultury współczesnej, wymagających określenia zasad ich ochrony.

§ 8. W granicach obszaru objętego ustaleniami planu nie zachodzi konieczność określenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, z uwagi na brak występowania przestrzeni o takim charakterze, jak również brak wyznaczonych obszarów przestrzeni publicznych w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 9. Obowiązują następujące, ogólne zasady kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązuje zabudowa i zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym możliwości dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych oraz zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się odstępstwo od zasad kształtowania dachów w granicach poszczególnych terenów, dla wykuszy, przekryć balkonów, lukarn oraz elementów architektonicznych do nich podobnych, pod warunkiem zachowania spójności rozwiązań architektonicznych w obrębie budynku;
- 3) w stosunku do istniejących przed dniem wejścia w życie planu budynków lub ich części, niespełniających wymogów określonych w planie w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej wysokości zabudowy oraz usytuowania określonego liniami zabudowy, dopuszcza się roboty budowlane polegające na remoncie, przebudowie oraz rozbiórce;

- 4) następujące elementy mogą sięgać poza wyznaczoną, nieprzekraczalną linię zabudowy, w następującym zakresie:
- a) gzymsy - nie więcej niż 0,20 m,
 - b) okapy - nie więcej niż 0,80 m,
 - c) nadwieszenia kondygnacji, wykusze, balkony i galerie oraz inne części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację, usytuowane powyżej parteru budynku - nie więcej niż 1,50 m,
 - d) ukształtowanie wejścia do budynku, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – według lokalnych uwarunkowań, nie więcej niż do granicy działki budowlanej.

§ 10. 1. Określa się następujące granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) obszary objęte ustaleniami planu położone są w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 „Niecka Zewnętrznosudecka Bolesławiec”, gromadzącego wodę w kredowych utworach szczelinowo-porowych, przyporządkowanego zgodnie z przepisami w sprawie przebiegu granic obszarów dorzeczy i regionów wodnych wydanymi na podstawie ustawy Prawo wodne do obszaru dorzecza Odry, w granicach którego obowiązują sposoby zagospodarowania terenów zapewniające ochronę zasobów wód podziemnych przed degradacją, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obszary objęte ustaleniami planu położone są w obrębie jednostek planistycznych gospodarowania wodami – jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP) „Bóbr od Żeliszowskiego Potoku do Bobrzycy” o kodzie PLRW600020163799, stanowiącą część scalonej części wód „Bóbr od Żeliszowskiego Potoku do Bobrzycy” (SO0607), dla której obowiązują sposoby zagospodarowania terenów wynikające z „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”.

2. Z uwagi na brak udokumentowanego występowania w granicach obszaru objętego ustaleniami planu terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, nie zachodzi potrzeba określenia granic i sposobów zagospodarowania takich terenów i obszarów.

§ 11. Określa się następujące, szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla terenów: **D-MN1, D-MN3, D-MN4:**
 - a) minimalna szerokość frontu działki = 16 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki = 1000 m²;
- 2) dla terenu **D-MN2:**
 - a) minimalna szerokość frontu działki = 10 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki = 500 m;
- 3) dla terenu **G-MN/U:**
 - a) minimalna szerokość frontu działki = 10 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki = 450 m² ;
- 4) dla terenu **G-U/KS2:**
 - a) minimalna szerokość frontu działki = 5 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki = 50 m²;
- 5) dla terenów **H-MN i H-MWs:**
 - a) minimalna szerokość frontu działki = 16 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki = 1000 m²
- 6) dla terenów **H-MWn/MN/U1 do H-MWn/MN/U4:**
 - a) minimalna szerokość frontu działki = 16 m,

- b) minimalna powierzchnia działki = 800 m²;
- 7) dla terenu **H-U**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki = 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki = 600 m²;
- 8) dla terenu **H-ZC/UK**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki = 14 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki = 350 m²;
- 9) dla działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji:
 - a) minimalna szerokość frontu działki = 1 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki = 2 m²;
- 10) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego = 90° z dopuszczalnym odchyleniem ± 10°;
- 11) dla terenów: **D-MWn, D-ZP, D-ZD1, D-ZD2, G-U/KS1, G-US, G-ZP1, G-ZP2, G-E** oraz **H-ZP** nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - z uwagi na położenie tych terenów w granicach wyłącznie jednej działki.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu określa się zakaz zabudowy w granicach terenów: **D-ZP, D-KDL, D-KDD, G-US, G-ZP1, G-ZP2, G-KDL, G-E, H-ZP, H-KDG1, HKDG2, H-KDL** oraz **H-KDD1** do **H-KDD4**, rozumiany jako zakaz wznoszenia budynków.

§ 13. 1. Określa się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się powiązania terenów objętych ustaleniami planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem przyległych dróg publicznych (ulic), zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie miejsc do parkowania:
 - a) na drogach publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu minimalną liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się w ilości określonej w przepisach ustawy o drogach publicznych,
 - b) obowiązuje usytuowanie określonej w przepisach szczegółowych uchwały miejsc do parkowania na działce budowlanej z którą związany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą, przy czym dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania zlokalizowanych w garażach,
 - c) obowiązuje utwardzenie nawierzchni naziemnych miejsc do parkowania.

2. Określa się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) system infrastruktury technicznej stanowią sieci i urządzenia służące przesyłowi i dystrybucji energii cieplnej, energii elektrycznej, wody, gazu, telekomunikacyjne i teleinformatyczne oraz służące odprowadzaniu ścieków,
- 2) dopuszcza się wykorzystanie istniejącego systemu infrastruktury technicznej, jak również możliwość rozbudowy tego systemu,
- 3) w przypadku kolizji pomiędzy docelowym sposobem zabudowy i zagospodarowania terenu wynikającym z ustaleń planu a istniejącymi elementami systemu infrastruktury technicznej, należy przewidzieć przebudowę tych sieci,
- 4) ustala się obowiązek prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się obowiązek stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
- 6) dopuszcza się rozmieszczanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW.

§ 14. W granicach obszarów objętych ustaleniami planu nie zachodzi potrzeba określenia sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 15. Określa się następujące stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów: **D-ZD1, D-ZD2, D-ZP, D-KDL, D-KDD, G-US, G-ZP1, G-ZP2, G-KDL, G-E, H-ZP, H-ZC/UK, H-KDG1, H-KDG2, H-KDL i H-KDD1 do H-KDD4** = 5 %;
- 2) dla pozostałych terenów objętych ustaleniami planu = 30 %.

Rozdział 3.

Ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów położonych w granicach jednostki urbanistycznej „D”

§ 16. Ustala się **tereny zabudowy jednorodzinnej**, oznaczone na załączniku graficznym nr 1 do uchwały symbolami **D-MN1 do D-MN4**, dla których określa się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa jednorodzinna, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 1,
 - b) zgodnie z § 4 ust. 2 i 3;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązują ustalenia dla budynku mieszkalnego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, położonego przy ul. Piastów 20 w granicach terenu **D-MN4**, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 1 i 2,
 - b) obowiązują ustalenia wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej – podstawowej dla części terenu **D-MN4**, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 4,
 - c) obowiązują ustalenia wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 5,
 - d) obowiązuje układ budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - w granicach terenów: **D-MN1, D-MN3 i D-MN4** – wolno stojący,
 - w granicach terenu **D-MN2** - bliźniaczy,
 - e) w przypadku lokalizacji zabudowy w układzie bliźniaczym, dopuszcza się sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - f) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki,
 - g) obowiązuje dostosowanie budynków garażowych i gospodarczych zlokalizowanych na działce budowlanej do charakteru i stylu architektonicznego budynku mieszkalnego, ze szczególnym uwzględnieniem ujednoliconych: kolorystyki pokryć dachów i elewacji, wystroju i kolorystyki elewacji, form i kolorystyki stolarek okiennych, drzwiowych oraz bram garażowych,
 - h) obowiązuje stosowanie dachów (w odniesieniu do dachu zasadniczego), o następujących cechach:
 - o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 25°- 45°,
 - o symetrycznie nachylonych połaciach (o takim samym kącie nachylenia połaci dachowych, mierzonym w miejscu przecięcia się linii tych połaci),
 - pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze czerwonym-ceglastym lub antracytowym,
 - i) w przypadku budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje zachowanie pierwotnej formy i pokrycia dachu tego budynku;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy wolno stojącej = 0,75,
 - dla zabudowy bliźniaczej = 0,90,

- b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,
- c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - dla zabudowy wolno stojącej = 0,25,
 - dla zabudowy bliźniaczej = 0,30,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla zabudowy wolno stojącej = 50 %,
 - dla zabudowy bliźniaczej = 45 %,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy = 12 m, przy czym w przypadku budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje zachowanie pierwotnej wysokości tego budynku;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
 - a) 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,
 - b) w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego - 1 miejsce do parkowania na 25 m² powierzchni całkowitej tego lokalu użytkowego,
 - c) w granicach terenów nie występuje potrzeba określenia minimalnej liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - d) zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 2;
- 6) linie zabudowy:
 - a) ustala się obowiązujące linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczającej tereny: **D-MN1, D-MN3 i D-MN4**,
 - b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w odległości nie mniejszej niż:
 - 6 m od linii rozgraniczającej teren **D-MN1**, z lokalnym zbliżeniem 5 m do linii rozgraniczającej z ul. Piastów,
 - 6 m od linii rozgraniczającej teren **D-MN2**,
 - 6 m od linii rozgraniczającej teren **D-MN4** oraz częściowo w śladzie linii rozgraniczającej z terenem **D - KDL**,
 - c) ustala się miejsca zmiany typu linii zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - d) zgodnie z § 9 pkt 4;
- 7) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku = 16 m;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy wolno stojącej = 1000 m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej = 500 m².

§ 17. Ustala się **teren zabudowy wielorodzinnej niskiej**, oznaczony na załączniku graficznym nr 1 do uchwały symbolem **D-MWn**, dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa wielorodzinna niska, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 2 lit. a,
 - b) zgodnie z § 4 ust. 2 i 3;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązują ustalenia dotyczące budynku mieszkalnego położonego przy ul. Piastów 16, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 1 i 2,

- b) obowiązują ustalenia wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej – podstawowej, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 4,
 - c) obowiązują ustalenia wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 5;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy = 1,40,
 - b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,35,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 30 %;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) w przypadku budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje zachowanie pierwotnej wysokości tego budynku,
 - b) dla przypadku zabudowy garażowej i gospodarczej = 6 m;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
- a) 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,
 - b) w granicach terenu nie występuje potrzeba określenia minimalnej liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 2;
- 6) linie zabudowy:
- a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w nawiązaniu do linii wyznaczonej przez elewację budynku mieszkalnego położonego przy ul. Piastów 16, ujętego w gminnej ewidencji zabytków,
 - b) w stosunku do istniejących przed dniem wejścia w życie planu budynków lub ich części, niespełniających wymogów usytuowania określonego liniami zabudowy, obowiązują ustalenia o których mowa w § 9 pkt 3,
 - c) zgodnie z § 9 pkt 4.

§ 18. Ustala się **tereny ogrodów działkowych**, oznaczone na załączniku graficznym nr 1 do uchwały symbolami **D-ZD1** i **D-ZD2**, dla których określa się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) ogrody działkowe, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 7,
 - b) zgodnie z § 4 ust. 2 i 3;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
- a) obowiązują ustalenia wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 5,
 - b) w przypadku altan, obiektów gospodarczych, szklarni (cieplarni) i innych obiektów małej architektury (takich jak wiaty) przekrytych dachem, lokalizowanych na działkach w rodzinnych ogrodach działkowych, których budowa zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane nie wymaga pozwolenia na budowę, dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii i pokryciu;
 - c) w przypadku budynków i budowli przekrytych dachem, lokalizowanych na terenie ogólnym, służących do wspólnego korzystania przez działkowców, obowiązuje stosowanie dachów (w odniesieniu do dachu zasadniczego), o następujących cechach:
 - o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 25°- 45°,

- o symetrycznie nachylonych połaciach (o takim samym kącie nachylenia połaci dachowych, mierzonym w miejscu przecięcia się linii tych połaci),
- pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze czerwonym-ceglastym lub antracytowym, przy czym dopuszcza się balachodachówkę i dachówkę bitumiczną wizualnie zbliżoną do tradycyjnej dachówki;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu dla działek w rodzinnych ogrodach działkowych:

- a) maksymalna intensywność zabudowy = 0,14,
- b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,
- c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,14,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 80 %;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenu wspólnego w rodzinnych ogrodach działkowych:

- a) maksymalna intensywność zabudowy = 0,50,
- b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,
- c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,25,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 50 %;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla działek w rodzinnych ogrodach działkowych = 5 m przy dachach stromych i 4 m przy dachach płaskich,
- b) dla terenu wspólnego = 9 m;

6) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

- a) w przypadku braku zabudowy lokalizowanej na terenie ogólnym, służącej do wspólnego korzystania przez działkowców (takiej jak świetlica), dopuszcza się brak miejsc parkingowych,
- b) dla zabudowy lokalizowanej na terenie ogólnym, służącej do wspólnego korzystania przez działkowców (takiej jak świetlica) obowiązuje 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej budynku, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania, w tym 1 miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- c) zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 2 lit. c;

7) linie zabudowy:

- a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległości nie mniejszej niż 4 m od linii rozgraniczającej teren **D-ZD1**,
- b) zgodnie z § 9 pkt 4.

§ 19. Ustala się **teren zieleni urządzonej**, oznaczony na załączniku graficznym nr 1 do uchwały symbolem **D-ZP**, dla którego określa się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zieleń urządzona, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 6,
- b) zgodnie z § 4 ust. 2;

2) ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy, o którym mowa w § 12, nie zachodzi potrzeba określenia wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, linii zabudowy oraz gabarytów obiektów.

§ 20. Ustala się **teren drogi publicznej – ulicy klasy lokalnej**, oznaczony na załączniku graficznym nr 1 do uchwały symbolem **D-KDL**, dla którego określa się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) droga publiczna – ulica klasy lokalnej, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 10 lit. b,
- b) zgodnie z § 4 ust. 2 i 3;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) obowiązują ustalenia wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, o której mowa w § 7 ust. 1 pkt 5,
- b) obowiązuje:
 - przekrój ulicy jednojezdniowy,
 - szerokość ulicy w liniach rozgraniczających w śladzie granic ewidencyjnych działki nr 32/7 obręb Bolesławiec-14 (ul. Piastów) oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy, o którym mowa w § 12, nie zachodzi potrzeba określenia wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej wysokości zabudowy oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów.

§ 21. Ustala się teren drogi publicznej – ulicy klasy dojazdowej, oznaczony na załączniku graficznym nr 1 do uchwały symbolem **D-KDD**, dla którego określa się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) droga publiczna – ulica klasy dojazdowej, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 10 lit. c,
- b) zgodnie z § 4 ust. 2 i 3;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) obowiązują ustalenia wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, o której mowa w § 7 ust. 1 pkt 5,
- b) obowiązuje:
 - przekrój ulicy jednojezdniowy,
 - szerokość ulicy w liniach rozgraniczających w śladzie granic ewidencyjnych działek nr: 304, 316 i 329 obręb Bolesławiec-14 (ul. Jagiellonów) oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy, o którym mowa w § 12, nie zachodzi potrzeba określenia wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej wysokości zabudowy oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów.

Rozdział 4.

Ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów położonych w granicach jednostki urbanistycznej „G”

§ 22. Ustala się teren zabudowy jednorodzinnej oraz usługowej, oznaczony na załączniku graficznym nr 2 do uchwały symbolem **G-MN/U**, dla którego określa się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa jednorodzinna, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 1,
- b) zabudowa usługowa, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 3,
- c) zgodnie z § 4 ust. 2 i 3;

2) sposoby przeznaczenia terenu określone w pkt 1 lit. a i b mogą występować równorzędnie, uzupełniać się w dowolnych proporcjach lub być zamiennym sposobem zagospodarowania terenu w całości lub części;

3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) obowiązują ustalenia wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 5,

- b) obowiązuje zabudowa w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym,
 - c) w przypadku lokalizacji zabudowy w układzie bliźniaczym dopuszcza się sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
 - d) obowiązuje stosowanie dachów (w odniesieniu do dachu zasadniczego), o następujących cechach:
 - o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30° - 45° ,
 - o symetrycznie nachylonych połaciach (o takim samym kącie nachylenia połaci dachowych, mierzonym w miejscu przecięcia się linii tych połaci),
 - pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze czerwonym-ceglastym;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy wolno stojącej = 0,75,
 - dla zabudowy bliźniaczej = 0,90,
 - b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - dla zabudowy wolno stojącej = 0,25,
 - dla zabudowy bliźniaczej = 0,30,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla zabudowy wolno stojącej = 50 %,
 - dla zabudowy bliźniaczej = 45 %,
- 5) maksymalna wysokość zabudowy = 12 m;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
- a) 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,
 - b) w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego - 1 miejsce do parkowania na 25 m² powierzchni całkowitej tego lokalu użytkowego,
 - c) 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania, w tym 1 miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - d) zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 2;
- 7) linie zabudowy:
- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczającej teren z ul. Śluzową, Gdańską i Żołnierzy Wyklętych,
 - b) zgodnie z § 9 pkt 4;
- 8) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku = 18 m;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych w przypadku przeznaczenia terenu w całości pod zabudowę jednorodzinną:
- a) w układzie wolno stojącym = 800 m²,
 - b) w układzie bliźniaczym = 450 m².

§ 23. Ustala się teren sportu i rekreacji, oznaczony na załączniku graficznym nr 2 do uchwały symbolem **G-US**, dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) sport i rekreacja, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 4,
 - b) zgodnie z § 4 ust. 2 i 3;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
- a) obowiązują ustalenia wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 5,
 - b) obowiązuje zabudowa w układzie wolno stojącym,
 - c) obowiązuje ogrodzenie całości terenu, przy czym w strefach przewidzianych do rozgrywania gier zespołowych (otwarte boiska, korty tenisowe i obiekty do nich podobne) obowiązuje zabezpieczenie sąsiednich terenów przed rozrzutem piłek i innych, podobnych obiektów siatką o wysokości nie mniejszej niż 4 m,
 - d) dopuszcza się dowolne ukształtowanie i pokrycie dachów,
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy = 0,40,
 - b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,40, przy czym do przy obliczaniu wskaźnika powierzchni zabudowy nie uwzględnia się powierzchni boisk sportowych,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 15 %;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy = 12 m;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
- a) 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego, nie mniej niż 2 miejsca do parkowania, w tym 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - b) zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 2,
- 6) linie zabudowy:
- a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczającej teren z ul. Żołnierzy Wyklętych,
 - b) zgodnie z § 9 pkt 4;
- 7) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku lub budowli przekrytej dachem = 30 m.
- § 24. Ustala się tereny zabudowy usługowej oraz obsługi komunikacji, oznaczone na załączniku graficznym nr 2 do uchwały symbolami G-U/KS1 i G-U/KS2, dla których określa się:**
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) zabudowa usługowa, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 3, ograniczona do form działalności gospodarczej związanych z:
 - obsługą cmentarza i chowaniem zmarłych, takich jak: zakłady i domy pogrzebowe zajmujące się organizacją uroczystości pogrzebowych i ostatniego pożegnania, sprzedaż i ekspozycja wyrobów kamieniarskich, trumien i urn, odzieży żałobnej, wieńców, kwiatów, zniczy oraz towarów i usług do nich podobnych,
 - sprzedażą artykułów pierwszej potrzeby, takich jak: prasa i media, kosmetyki, środki czystości oraz artykułów do nich podobnych,
 - b) obsługa komunikacji, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 9,
 - c) zgodnie z § 4 ust. 2 i 3;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:

- a) obowiązują ustalenia wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 5,
 - b) obowiązuje zabudowa w układzie wolno stojącym,
 - c) dopuszcza się dowolne ukształtowanie i pokrycie dachów;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy = 0,90,
 - b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,30,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 10 %;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy = 12 m;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
- a) 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego, nie mniej niż 2 miejsca do parkowania,
 - b) 1 miejsce do parkowania na 2 stanowiska pracy,
 - c) miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości co najmniej 5 % ogólnej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1 miejsce,
 - d) zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 2;
- 6) linie zabudowy:
- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległości nie mniejszej niż:
 - 6 m od granic ewidencyjnych działki nr: 90 obręb Bolesławiec-8 (droga powiatowa nr 2311D - ul. Gdańska),
 - 6 m od linii rozgraniczającej teren **G-U/KS2** z ul. Śluzową oraz w nawiązaniu do linii wyznaczonej przez elewację budynku zlokalizowanego przy ul. Śluzowej 8,
 - b) zgodnie z § 9 pkt 4;
- 7) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku lub budowli przekrytej dachem = 30 m.
- § 25.** Ustala się **tereny zieleni urządzonej**, oznaczone na załączniku graficznym nr 2 do uchwały symbolami **G-ZP1** i **G-ZP2**, dla których określa się:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) zieleni urządzona, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 6,
 - b) zgodnie z § 4 ust. 2;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) w granicach terenu **G-ZP1** obowiązuje budowa ciągu pieszo-jezdnego w co najmniej w jednej ze wskazanych na rysunku planu stref lokalizacji takich ciągów, zapewniającego powiązania terenu **G-U/KS1** z terenem Cmentarza Komunalnego w Bolesławcu,
 - b) dla ciągu pieszo-jezdnego obowiązuje minimalna szerokość ciągu pieszo-jezdnego wynosząca 1,5 m w przypadku wydzielenia wyłącznie chodnika oraz 2,5 m w przypadku wydzielenia chodnika i ścieżki rowerowej;
- 3) ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy, o którym mowa w § 12, nie zachodzi potrzeba określenia wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów.

§ 26. Ustala się **teren drogi publicznej – ulicy klasy lokalnej**, oznaczony na załączniku graficznym nr 2 do uchwały symbolem: **G-KDL**, dla którego określa się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) droga publiczna – ulica klasy lokalnej, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 10 lit. b,
- b) zgodnie z § 4 ust. 2 i 3;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) obowiązują ustalenia wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, o której mowa w § 7 ust. 1 pkt 5,
- b) obowiązują:
 - przekrój ulicy jednojezdniowy,
 - szerokość ulicy w liniach rozgraniczających w śladzie granic ewidencyjnych działek nr: 94/1, 428/3, 429/1 obręb Bolesławiec-8 (ul. Śluzowa) oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy, o którym mowa w § 12, nie zachodzi potrzeba określenia wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej wysokości zabudowy oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów.

§ 27. Ustala się **teren elektroenergetyki**, oznaczony na załączniku graficznym nr 2 do uchwały symbolem **G-E**, dla którego określa się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) energetyka, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 12,
- b) zgodnie z § 4 ust. 2 i 3;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) obowiązują ustalenia wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 5,
- b) obowiązuje zabudowa w układzie wolno stojącym,
- c) dopuszcza się dowolne ukształtowanie i pokrycie dachu;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna intensywność zabudowy = 0,50,
- b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,
- c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,50,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 10 %;

4) maksymalna wysokość zabudowy = 5 m;

5) w granicach terenu nie występuje potrzeba określenia minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) linie zabudowy zgodnie z § 9 pkt 5;

7) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku lub budowli przekrytej dachem = 16 m.

Rozdział 5.

Ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów położonych w granicach jednostki urbanistycznej „H”

§ 28. Ustala się **teren zabudowy jednorodzinnej**, oznaczony na załączniku graficznym nr 3 do uchwały symbolem **H-MN**, dla którego określa się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa jednorodzinna, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 1,
 - b) zgodnie z § 4 ust. 2 i 3;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
- a) obowiązuje wolno stojący układ budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) dopuszcza się dachy strome lub płaskie, przy czym w przypadku zastosowania dachu stromego obowiązuje (w odniesieniu do dachu zasadniczego):
 - kąt nachylenia połaci dachowych zawierający się w przedziale 30°- 45°,
 - symetrycznie nachylone połacie dachowe (takim samym kątem nachylenia połaci dachowych, mierzony w miejscu przecięcia się linii tych połaci),
 - pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze czerwonym-ceglastym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy = 1,00,
 - b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,25,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 40 %,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy = 12 m przy dachach stromych i 9 m przy dachach płaskich;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
- a) 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,
 - b) 1 miejsce do parkowania na 25 m² powierzchni użytkowej wydzielonego lokalu użytkowego,
 - c) w granicach terenów nie występuje potrzeba określenia minimalnej liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - d) zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 2;
- 6) linie zabudowy:
- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w odległości nie mniejszej niż:
 - 5 m od linii rozgraniczającej z terenem **H-KDL** (ul. Różana),
 - 4 m od linii rozgraniczającej z terenem **H-KDD4**,
 - b) zgodnie z § 9 pkt 4;
- 7) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku = 10 m;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych = 1000 m².

§ 29. Ustala się **tereny zabudowy wielorodzinnej niskiej, jednorodzinnej oraz usługowej**, oznaczone na załączniku graficznym nr 3 do uchwały symbolami **H-MWn/MN/U1** do **H-MWn/MN/U4**, dla których określa się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) zabudowa jednorodzinna, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 1,
 - b) zabudowa wielorodzinna niska, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 2 lit. a,
 - c) zabudowa usługowa, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 3, realizowana poprzez zmianę sposobu użytkowania budynku mieszkalnego na usługowy lub w formie samodzielnej zabudowy usługowej,
 - d) zgodnie z § 4 ust. 2 i 3;

- 2) sposoby przeznaczenia terenu określone w pkt 1 lit. a i b mogą występować równorzędnie, uzupełniać się w dowolnych proporcjach lub być zamiennym sposobem zagospodarowania terenu w całości lub części;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
- a) dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, położonych: przy ul. Ptasiej 1 w granicach terenu **H-MWn/MN/U1**, ul. Widok 1 i ul. II Armii Wojska Polskiego 2 i 4 w granicach terenu **H-MWn/MN/U2**, przy ul. II Armii Wojska Polskiego 1 w granicach terenu **H-MWn/MN/U3** oraz ul. II Armii Wojska Polskiego 12, 14 i 16 w granicach terenu **H-MWn/MN/U4**, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 1 i 2,
 - b) dla terenu **H-MWn/MN/U3** oraz części terenów: **H-MWn/MN/U1**, **H-MWn/MN/U2** i **H-MWn/MN/U4** obowiązują ustalenia wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej – podstawowej, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 4,
 - c) dla terenów: **H-MWn/MN/U1** do **H-MWn/MN/U4** obowiązują ustalenia wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 5,
 - d) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - e) obowiązuje stosowanie dachów (w odniesieniu do dachu zasadniczego), o następujących cechach:
 - o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30°- 45°,
 - o symetrycznie nachylonych połaciach (o takim samym kącie nachylenia połaci dachowych, mierzonym w miejscu przecięcia się linii tych połaci),
 - pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze czerwonym-ceglastym;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy = 1,60,
 - b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,40,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 30 %;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) w przypadku budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje zachowanie pierwotnej wysokości tych budynków,
 - b) dla pozostałej zabudowy = 12 m;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
- a) 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,
 - b) w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego - 1 miejsce do parkowania na 25 m² powierzchni całkowitej tego lokalu użytkowego,
 - c) 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania, w tym 1 miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - d) zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 2;
- 7) linie zabudowy:
- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w nawiązaniu do linii wyznaczonej przez elewacje istniejących budynków, w odległości nie mniejszej niż:
 - 3 m od linii rozgraniczającej teren **H-MWn/MN/U1** z terenem **H-KDD1** (ul. Ptasia),
 - 6 m od linii rozgraniczającej teren **H-MWn/MN/U2** z terenem **H-KDD2** (ul. Irysów),

- 6 m od linii rozgraniczającej teren **H-MWn/MN/U3** z terenem **H-KDG2** (ul. II Armii Wojska Polskiego),
- 6 m od linii rozgraniczającej teren **H-MWn/MN/U4** z terenem **H-KDD3** (ul. II Armii Wojska Polskiego),
- 4 m od linii rozgraniczającej teren **H-MWn/MN/U4** z terenem **H-KDD4**,

b) zgodnie z § 9 pkt 3 i 4;

8) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku = 20 m;

9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych = 800 m².

§ 30. Ustala się **teren zabudowy wielorodzinnej średniowysokiej**, oznaczony na załączniku graficznym nr 3 do uchwały symbolem **H-MWs**, dla którego określa się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa wielorodzinna średniowysoka, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 2 lit. b,
- b) zabudowa wielorodzinna niska, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 2 lit. a,
- c) zgodnie z § 4 ust. 2 i 3;

2) sposoby przeznaczenia terenu określone w pkt 1 lit. a i b mogą występować równorzędnie, uzupełniać się w dowolnych proporcjach lub być zamiennym sposobem zagospodarowania terenu w całości lub części;

3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) obowiązuje zabudowa w układzie wolno stojącym,
- b) obowiązuje stosowanie dachów (w odniesieniu do dachu zasadniczego), o następujących cechach:
 - stromych, dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30°-45°,
 - o symetrycznie nachylonych połaciach (o takim samym kącie nachylenia połaci dachowych, mierzonym w miejscu przecięcia się linii tych połaci),
 - pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze czerwonym-ceglastym;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna intensywność zabudowy = 3,00,
- b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,
- c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,40,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 25 %;

5) maksymalna wysokość zabudowy = 17 m;

6) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

- a) 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,
- b) w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego - 1 miejsce do parkowania na 25 m² powierzchni całkowitej tego lokalu użytkowego,
- c) miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości co najmniej 5 % ogólnej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1 miejsce,
- d) zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 2;

7) linie zabudowy:

- a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległości nie mniejszej niż:

- 6 m od linii rozgraniczającej z terenem **H-KDL** (ul. Różana) i od linii rozgraniczającej z ul. II Armii Wojska Polskiego
- 4 m od linii rozgraniczającej z terenem **H-KDD4**,

b) zgodnie z § 9 pkt 4.

8) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku = 40 m;

9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych = 1000 m².

§ 31. Ustala się **teren zabudowy usługowej**, oznaczony na załączniku graficznym nr 3 do uchwały symbolem **H-U**, dla którego określa się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa usługowa, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 3,
- b) zgodnie z § 4 ust. 2 i 3;

2) zasady kształtowania zabudowy:

- a) obowiązują ustalenia wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 5,
- b) obowiązuje zabudowa w układzie wolno stojącym,
- c) dopuszcza się sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- d) obowiązuje stosowanie dachów (w odniesieniu do dachu zasadniczego), o następujących cechach:
 - o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30°- 45°,
 - o symetrycznie nachylonych połaciach (o takim samym kącie nachylenia połaci dachowych, mierzonym w miejscu przecięcia się linii tych połaci),
 - pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze czerwonym-ceglastym;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna intensywność zabudowy = 2,00
- b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,
- c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,50,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 10 %;

4) maksymalna wysokość zabudowy = 12 m;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

- a) 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie towarzyszące,
- b) 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania, w tym 1 miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- c) zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 2;

6) linie zabudowy:

- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczającej z terenem **H-KDD3** (ul. II Armii Wojska Polskiego),
- b) zgodnie z § 9 pkt 4;

7) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku = 20 m;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych = 600 m.

§ 32. Ustala się **teren zieleni urządzonej**, oznaczony na załączniku graficznym nr 3 do uchwały symbolem **H-ZP**, dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zieleń urządzona, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 7,
 - b) zgodnie z § 4 ust. 2;
- 2) ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy, o którym mowa w § 12, nie zachodzi potrzeba określenia wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów.

§ 33. Ustala się **teren cmentarza oraz wspólnot wyznaniowych**, oznaczony na załączniku graficznym nr 3 do uchwały symbolem **H-ZC/UK**, dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) wspólnoty wyznaniowe, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 5,
 - b) cmentarze, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 8, przy czym w granicach terenu obowiązuje zachowanie pamiątkowego charakteru cmentarza i zakaz dokonywania nowych pochówków,
 - c) zgodnie z § 4 ust. 2 i 3;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązują ustalenia wynikające z lokalizacji u dawnego cmentarza ewangelickiego, ujętego w wykazie zabytków prowadzonym przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 3,
 - b) obowiązują ustalenia wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 5,
 - c) lokalizację budynku związanego z zaspokajaniem potrzeb religijnych, administracją i utrzymaniem cmentarza oraz chowaniem zmarłych dopuszcza się wyłącznie w granicach wydzielienia wewnętrznego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, przy zachowaniu następujących cech architektonicznych:
 - trzykondygnacyjny budynek na planie prostokąta,
 - kamienna podmurówka,
 - trójdzielna fasada z prostymi podziałami wyznaczonymi osiami okiennymi i skromnymi pilastrami, z częścią środkową podkreśloną w strefie przyziemia drzwiami, a w wyższej kondygnacji oknami w typie porte-fenêtre oraz oknami poddasza,
 - elewacje o klasycyzującej dekoracji w formie prostego boniowania,
 - dwuspadowy dach o symetrycznie nachylonych połaciach (o takim samym kącie nachylenia połaci dachowych, mierzonym w miejscu przecięcia się linii tych połaci), o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30°- 45°, pokryty dachówką ceramiczną lub cementową,
 - d) dopuszcza się parterową zabudowę garażowo-gospodarczą towarzyszącą budynkowi, o którym mowa w lit. c, pod warunkiem nawiązania jej charakterem do cech historycznej zabudowy, takich jak: sposób ukształtowania bryły budynku, użyta technika i materiały budowlane, kolorystyka, wystrój i kompozycja elewacji oraz pokrycia dachu, stolarki okienne i drzwiowe,
 - e) dopuszcza się sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do części terenu położonej w granicach wydzielienia wewnętrznego):
 - a) maksymalna intensywność zabudowy = 4,00,
 - b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,

- c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 1,00,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 0 %;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy = 17 m;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
- a) 2 miejsca do parkowania, w tym jedno miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – wyłącznie w przypadku lokalizacji zabudowy służącej zaspokajaniu potrzeb wspólnoty wyznaniowej, której realizację dopuszczono w granicach wydzielenia wewnętrznego,
 - b) z uwagi na zabytkowy charakter cmentarza dopuszcza się, z zastrzeżeniem pkt 1, brak miejsc parkingowych, w tym miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 2;
- 6) linie zabudowy zgodnie z § 9 pkt 4;
- 7) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku = 30 m.

§ 34. Ustala się tereny dróg publicznych – ulic klasy głównej, oznaczone na załączniku graficznym nr 3 do uchwały symbolami **H-KDG1** i **H-KDG2**, dla których określa się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) drogi publiczne – ulice klasy głównej, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 10 lit. a,
 - b) zgodnie z § 4 ust. 2 i 3;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązują ustalenia wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, o której mowa w § 7 ust. 1 pkt 5,
 - b) obowiązują:
 - przekrój ulic jednojezdniowy,
 - szerokość ulicy w liniach rozgraniczających terenu **H-KDG1** w dotychczasowej szerokości pasa drogowego, w granicach ewidencyjnych działki nr 548/2 obręb Bolesławiec-7 (ul. Widok) oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - szerokość ulicy w liniach rozgraniczających terenu **H-KDG2** w śladzie granic ewidencyjnych działek nr: 546/1, 547/1, 548/1 obręb Bolesławiec-7 (ul. Widok) oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy, o którym mowa w § 12, nie zachodzi potrzeba określenia wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej wysokości zabudowy oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów.

§ 35. Ustala się teren drogi publicznej – ulicy klasy lokalnej, oznaczony na załączniku graficznym nr 3 do uchwały symbolem **H-KDL**, dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) droga publiczna – ulica klasy lokalnej, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 10 lit. b,
 - b) zgodnie z § 4 ust. 2 i 3;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązują ustalenia wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, o której mowa w § 7 ust. 1 pkt 5,
 - b) obowiązują:
 - przekrój ulicy jednojezdniowy,

- szerokość ulicy w liniach rozgraniczających w śladzie granic ewidencyjnych działek nr: 164/7, 164/9 i 823/18 obręb Bolesławiec-8 (ul. Różana) oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy, o którym mowa w § 12, nie zachodzi potrzeba określenia wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej wysokości zabudowy oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów.

§ 36. Ustala się **tereny dróg publicznych – ulic klasy dojazdowej**, oznaczonych na załączniku graficznym nr 3 do uchwały symbolami **H-KDD1** do **H-KDD4**, dla którego określa się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) droga publiczna – ulica klasy dojazdowej, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 10 lit. c,
- b) zgodnie z § 4 ust. 2 i 3;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) dla części terenu **H-KDD3** obowiązują ustalenia wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej – podstawowej, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 4,
- b) obowiązują ustalenia wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych,

c) obowiązuje:

- przekrój ulicy jednojezdniowy,
- szerokość ulicy w liniach rozgraniczających terenu **H-KDD1** w śladzie granic ewidencyjnych działki nr 777/10 obręb Bolesławiec-7 (ul. Ptasia) oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- szerokość ulicy w liniach rozgraniczających terenu **H-KDD2** w śladzie granic ewidencyjnych działki nr 142 obręb Bolesławiec-7 (ul. Irysów) oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- szerokość ulicy w liniach rozgraniczających terenu **H-KDD3** w śladzie granic ewidencyjnych działki nr 544 obręb Bolesławiec-7 (ul. II Armii Wojska Polskiego na przedłużeniu ul. Ceramicznej) oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- szerokość ulicy w liniach rozgraniczających terenu **H-KDD4** = 10 m oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy, o którym mowa w § 12, nie zachodzi potrzeba określenia wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej wysokości zabudowy oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów.

Rozdział 6.

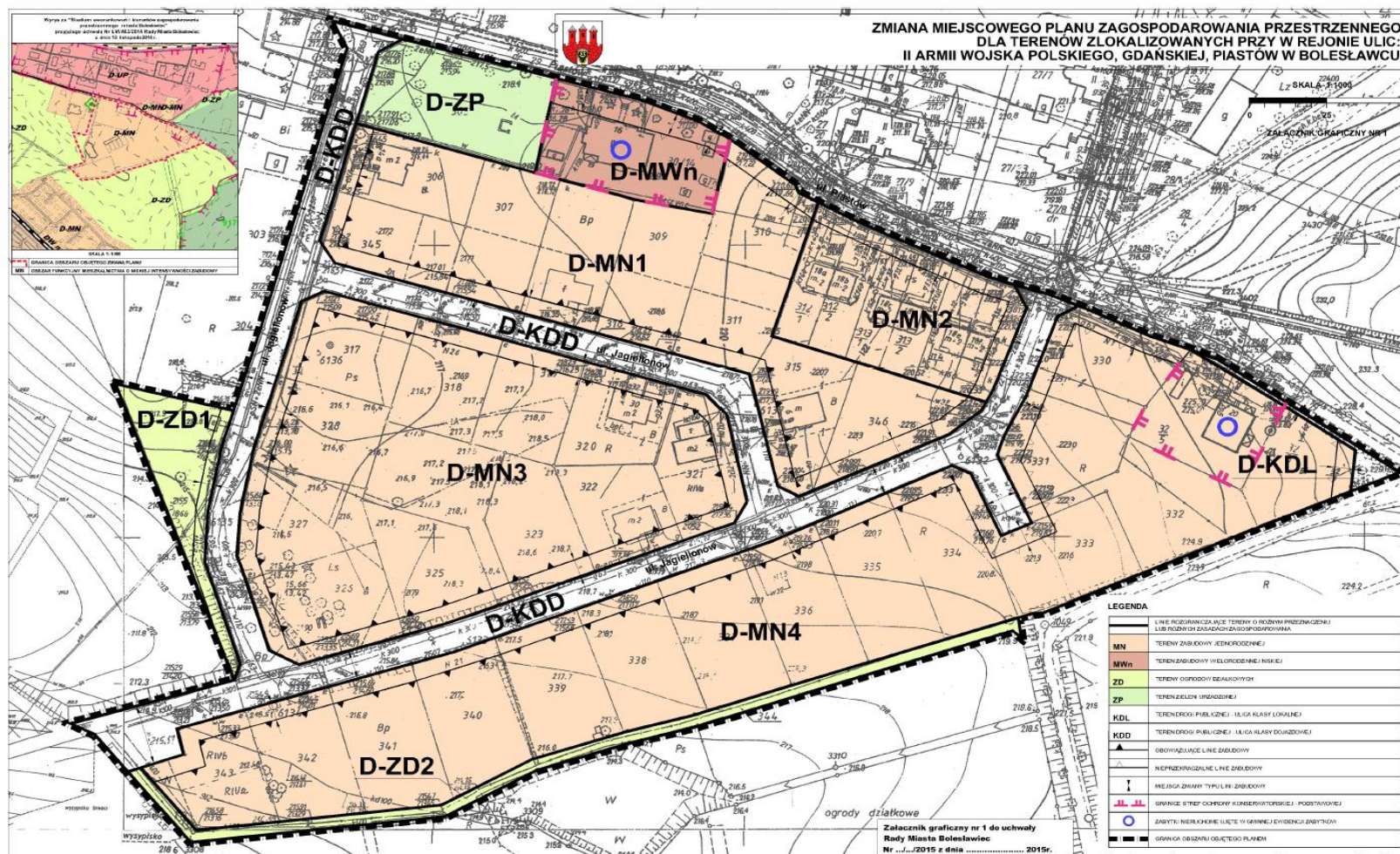
Przepisy końcowe

§ 37. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Bolesławiec.

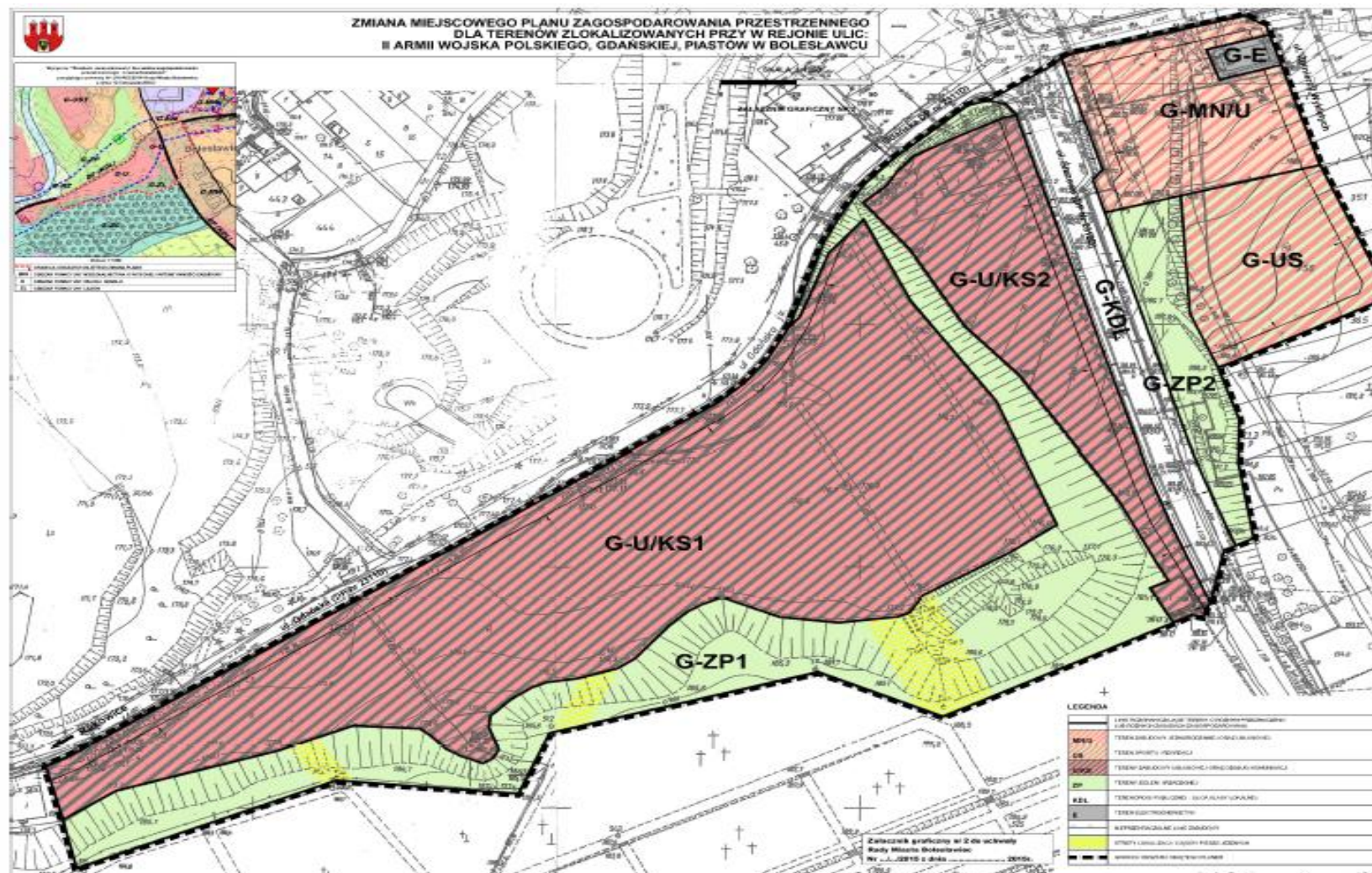
§ 38. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Bolesławiec.

I Wiceprzewodniczący Rady:
E. Kowalski

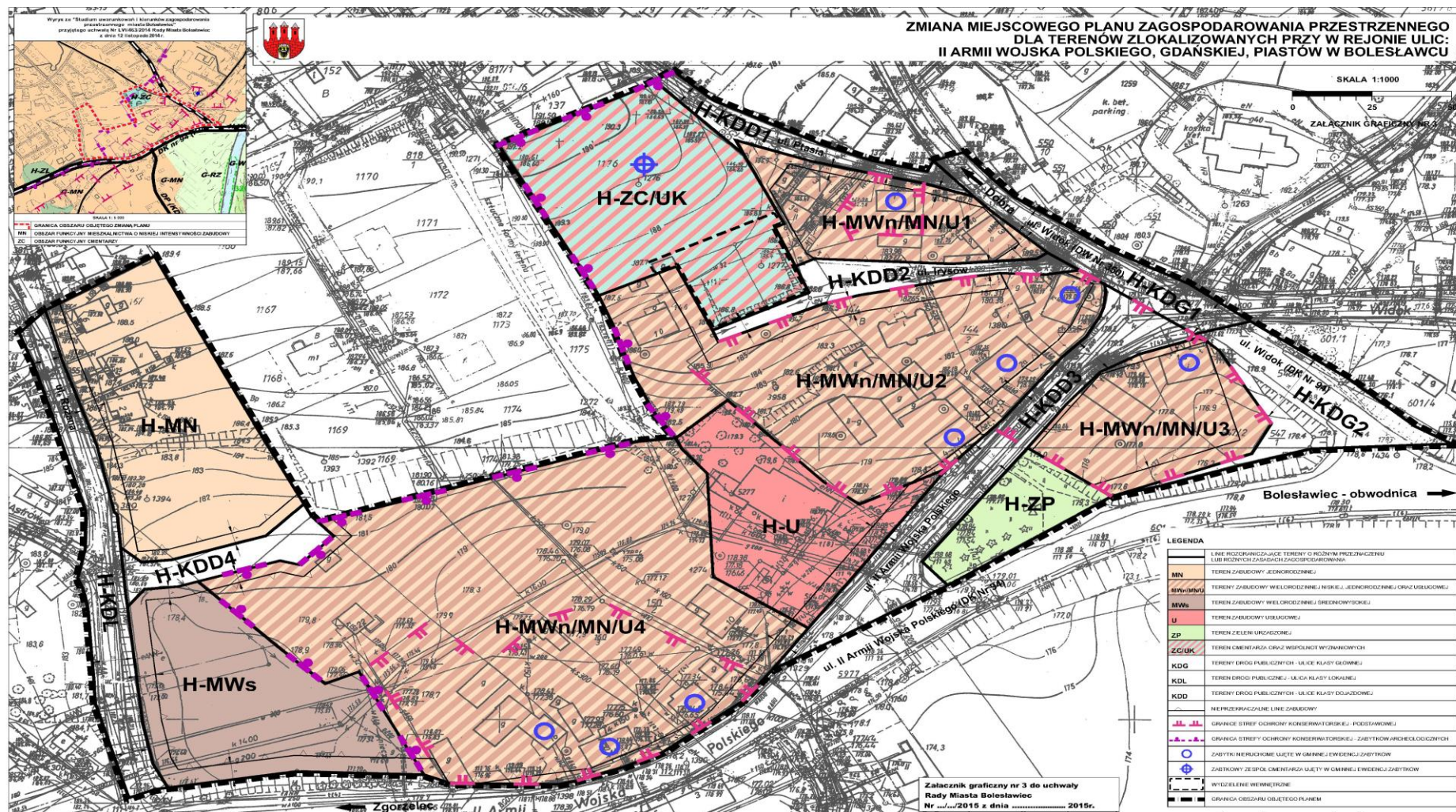
Załącznik nr 1 do uchwały nr XIII/160/2015 Rady
Miasta Bolesławiec z dnia 23 września 2015 r.



Miasta Boleśławiec z dnia 23 września 2015 r.



Załącznik nr 3 do uchwały Nr XIII/160/2015 Rady
Miasta Bolesławiec z dnia 23 września 2015 r.



Załącznik nr 4 do uchwały nr XIII/160/2015 Rady

Miasta Bolesławiec z dnia 23 września 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w „Zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w rejonie ulic: II Armii Wojska Polskiego, Gdańskiej, Piastów w Bolesławcu”, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443 i 774), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645 i 1318, z 2014 r. poz. 379 i 1072), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885, 938 i 1646, z 2014 r. poz. 379, 911, 1146, 1626, 1877, z 2015 r. poz. 238 i 532), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 513 i 789),

Rada Miasta Bolesławiec rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie *zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w rejonie ulic: II Armii Wojska Polskiego, Gdańskiej, Piastów w Bolesławcu*, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na budowie i odwodnieniu drogi publicznej.

2. Zgodnie z *Prognozą skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w rejonie ulic: II Armii Wojska Polskiego, Gdańskiej, Piastów w Bolesławcu*, inwestycje o których mowa w ust.1 polegać będą na budowie ok. 65 m.b. jezdni drogi publicznej – ulicy klasy dojazdowej (której teren oznaczono na rysunku planu symbolem **H-KDD**), wraz z odwodnieniem.

3. Orientacyjny koszt wykonania elementów wymienionych w ust. 2 wyniesie: 222 100 zł, w tym:

1) budowa ulicy wraz z odwodnieniem – ok. 181 600 zł;

2) koszty wykupu ok. 810 m² gruntów pod drogę publiczną – ok. 40 500 zł;

4. Ostateczny koszt uzależniony będzie od cen materiałów i usług obowiązujących w czasie realizacji inwestycji i ustalony zostanie w drodze przetargu publicznego na wykonanie inwestycji.

5. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.