

**UCHWAŁA
RADY GMINY W BOLESŁAWCU**

z dnia 4 grudnia 2003 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chościszowice

(Wrocław, dnia 2 marca 2004 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 r. Dz. U. Nr 142, poz. 1591) oraz na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 1999 r. Dz. U. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80, poz. 717) uchwala się, co następuje:

Rozdział I

Przedmiot i zakres ustaleń planu

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Chościszowice.

2. Integralnymi częściami planu są:

- 1) załącznik graficzny nr 1 - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Chościszowice w skali 1:5000,
- 2) załącznik graficzny nr 2, ustalenia szczegółowe - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Chościszowice w skali 1:2000.

§ 2. Przedmiotem ustaleń planu są następujące elementy:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi wraz z urządzeniami pomocniczymi,
- 3) tereny dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,
- 4) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
- 6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy,
- 7) zasady i warunki podziału na działki budowlane,
- 8) granice obszarów:
 - a) zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
 - b) rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Ustala się następujące oznaczenia terenów objętych planem:

- 1) oznaczenia regulacyjne:
 - a) granica opracowania,
 - b) granica wsi,
 - c) linie rozgraniczające,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - e) podział geodezyjny terenu
- 2) oznaczenia przeznaczenia terenów:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej - istniejące, oznaczone na rysunkach planu symbolem **MZ**,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej - projektowane, oznaczone na rysunkach planu symbolem **MN**,
 - c) tereny zabudowy mieszkaniowej - projektowane, oznaczone na rysunku planu nr 1 symbolem **MN1**,
 - d) tereny zabudowy siedliskowej - istniejące, oznaczone na rysunku planu nr 1 symbolem **MR**,
 - e) tereny usług publicznych, oznaczone na rysunkach planu symbolem **Up**,
 - f) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunkach planu symbolem **Us**,
 - g) tereny usług komercyjnych, oznaczone na rysunku planu nr 1 symbolem **U1**,
 - h) tereny działalności gospodarczej, oznaczone na rysunkach planu symbolem **Pu**
 - i) tereny kolei, oznaczone na rysunkach planu symbolem **KK**,
 - j) tereny lasów, oznaczone na rysunkach planu symbolem **RL**,
 - k) tereny rolne wyłączonych spod zabudowy, oznaczone na rysunkach planu symbolem **Rp**,
 - l) tereny stawów hodowli ryb, oznaczonych na rysunku planu nr 1 planu symbolem **W**,
 - m) tereny dróg i ulic, oznaczone na rysunkach planu symbolami:
 - **Z1/2** - ulica zbiorcza nr 12517,
 - **L1/2** - ulica lokalna,
 - **D1/2** - ulica dojazdowa,
 - n) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunkach planu symbolami :
 - **NO** - przepompownia ścieków,
 - **EG** - stacja redukcyjno-pomiarowa gazu I^o,
- 3) oznaczenia dotyczące ochrony kulturowej:
- stanowiska archeologiczne, oznaczone na rysunku planu nr 1,
- 4) oznaczenia uzupełniające:
- a) tereny rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury,
 - b) strefa wyłączona spod zabudowy ze względu na przebieg gazociągów wysokiego ciśnienia DN300 i DN100 PN 6.3 MPa, oznaczone na rysunku planu nr 1,
 - c) projektowana granica negatywnego oddziaływania od linii 110 kV,
 - d) granice obszarów najwyższej ochrony Głównych Zbiorników Wód Podziemnych ONO nr 317,
 - e) granica obszaru wyłączonego spod zabudowy ze względu na lokalizację torowisk kolejowych,
 - f) tereny zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
 - g) oznaczenia urządzeń i głównych sieci infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 2 ustala się ich przeznaczenie podstawowe i uzupełniające oraz zasady zagospodarowania poprzez określenie w zależności od potrzeb:
- 1) szczegółowych warunków i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
 - 2) warunków podziału na działki,
 - 3) ogólnych warunków i zasad zagospodarowania terenów budowlanych wynikających z potrzeb ochrony środowiska,
 - 4) ogólnych warunków i zasad zagospodarowania terenów budowlanych wynikających z obsługi technicznej,
 - 5) szczególnych warunków w zakresie ochrony przyrody oraz środowiska kulturowego.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1 pkt 2, mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego na zasadach ustalonych w przepisach niniejszej uchwały.
4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granica opracowania planu,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) oznaczenia symboli funkcji podstawowej terenu,
 - 4) tereny zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
 - 5) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury,
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy,

- 7) strefa wyłączona spod zabudowy ze względu na przebieg gazociągów wysokiego ciśnienia DN300 i DN100 PN 6.3 MPa,
- 8) granica obszaru wyłączonego spod zabudowy ze względu na lokalizację torowisk kolejowych,
- 9) oznaczenie standardu technicznego dróg i ulic.

5. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunkach planu stanowią informację oraz zalecenia uzupełniające do ustaleń planu.

§ 4. Ilekroć w uchwale i na rysunkach planu jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego wsi Chościszwice,
- 2) rysunkach planu - należy przez to rozumieć załączniki graficzne nr 1 i 2 do niniejszej uchwały w skali 1:5000, 1:2000,
- 3) obowiązujących przepisach - należy przez to rozumieć przepisy obowiązujące w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały oraz przepisy zmienione po uchwaleniu planu, ale niesprzeczne z ustaleniami planu,
- 4) terenie - należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia,
- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie,
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 7) usługach publicznych - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą z funduszy publicznych w dziedzinach takich jak: nauka, oświata, kultura, zdrowie i opieka społeczna, administracja publiczna, budownictwo sakralne, sport i rekreacja, oraz w innych dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, realizowanych w ramach zadań własnych przez samorząd lokalny oraz w ramach zadań zleconych lub wprowadzonych w drodze negocjacji przez administrację rządową,
- 8) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych we wszelkich dziedzinach działalności usługowej, np. handel, gastronomia, drobne rzemiosło, hotelarstwo,
- 9) działalności gospodarczej - należy przez to rozumieć wszelką działalność gospodarczą związaną z produkcją, przetwórstwem,
- 10) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, zaplecze parkingowe i garażowe (trwale związane z gruntem) dla funkcji przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji przeznaczenia podstawowego,
- 11) wskaźniku zabudowy działki - rozumie się przez to wartość stosunku powierzchni ogólnej rzutu przyziemia obiektów stałych zlokalizowanych na działce (terenie) do powierzchni działki (terenu),
- 12) wskaźniku intensywności zabudowy działki - rozumie się przez to wartość sumy powierzchni ogólnej zabudowy wszystkich kondygnacji nadziemnych obiektów kubaturowych zlokalizowanych na działce (terenie), łącznie z powierzchnią ogólną poddaszy, liczoną wg obowiązujących przepisów, do powierzchni działki (terenu),
- 13) nieprzekraczalnej linii zabudowy- linia, której nie może przekroczyć zabudowa kubaturowa,
- 14) wysokości kalenicy budynku - wysokość liczona od poziomu terenu do poziomu najwyższej części kalenicy.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w zakresie funkcji i sposobu zagospodarowania

§ 5. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem **MZ**, **MN**, **MN1** ustala się jako przeznaczenie podstawowe funkcję mieszkaniową i zagrodową istniejącą .

2. Na terenach oznaczonych symbolem **MZ**, **MN**, **MN1** jako przeznaczenie uzupełniające ustala się lokalizację:

- 1) usług komercyjnych wbudowanych, zajmujących nie więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub zlokalizowanych samodzielnie na działkach wyodrębnionych o powierzchni co najmniej 250 m²,
- 2) zieleni o funkcjach ochronnych i rekreacyjnych,
- 3) usług publicznych,
- 4) obiektów infrastruktury technicznej i komunalnej,
- 5) miejsc parkingowych i garaży wolno stojących na potrzeby własne, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 kN.

3. Wymagana obsługa komunikacyjna (niezależny dojazd na posesję, zapewnienie miejsc parkingowych na własnym terenie) dla funkcji przeznaczenia uzupełniającego.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, wyklucza się lokalizację składów i wysypisk, w tym złomowisk, składowisk samochodów i ich poszczególnych części oraz odpadów budowlanych i przemysłowych.

5. Powierzchnia terenu obejmującego w sposób samodzielny funkcje związane z przeznaczeniem uzupełniającym, o których mowa w § 5 ust. 1 i 2, w stosunku do powierzchni obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi lub powierzchni wydzielonych samodzielnych działek, nie powinna stanowić więcej niż 50%.

6. Zewnętrzna obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie poprzez ulice zbiorcze Z1/2, lokalne L1/2 i dojazdowe D1/2.

§ 6. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu nr 1 symbolem **MR** ustala się jako przeznaczenie podstawowe funkcję zabudowy siedliskowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające ustala się lokalizację obiektów agroturystycznych, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§ 7. 1. Dla terenów usług publicznych oznaczonych na rysunkach planu symbolem **Up** ustala się jako przeznaczenie podstawowe:

- 1) usługi oświaty, zdrowia, sportu, opieki społecznej i kultury, pocztowe,
- 2) administrację publiczną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające ustala się lokalizację:

- 1) funkcji mieszkaniowej,
- 2) usług komercyjnych,
- 3) obiektów infrastruktury technicznej i komunalnej,
- 4) zieleni o funkcjach ochronnych i rekreacyjnych,
- 5) miejsc parkingowych.

3. Zewnętrzna obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie z ulicy lokalnej lub dojazdowej.

§ 8. 1. Dla terenów usług sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunkach planu symbolem **Us**, ustala się jako przeznaczenie podstawowe boisko sportowe z zapleczem socjalnym.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające ustala się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej oraz zaplecza technicznego gospodarki komunalnej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, wyklucza się lokalizację:

- 1) składów i wysypisk oraz obiektów związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów oraz surowców wtórnych, w tym w szczególności obejmujących złomowiska, składowiska samochodów i ich poszczególnych części oraz odpadów budowlanych i przemysłowych,
 - 2) hurtowni, magazynów oraz obiektów produkcyjnych.
4. Zewnętrzna obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie poprzez istniejące ulice: lokalną i dojazdową.

§ 9. 1. Wyznacza się tereny usług komercyjnych projektowanych, oznaczonych na rysunku planu nr 1 symbolem **U1**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające ustala się lokalizację:

- 1) funkcji mieszkaniowej,
- 2) usług publicznych,
- 3) obiektów infrastruktury technicznej oraz zaplecza technicznego gospodarki komunalnej,
- 4) parkingów.

3. Obiekty i urządzenia, o których mowa w ust. 2, można lokalizować pod warunkiem:

- 1) że stanowią uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,
- 2) zachowania zasady, aby powierzchnie działek istniejących lub projektowanych obiektów i urządzeń, nie zajęły łącznie więcej niż 50% terenu oznaczonego symbolem U1.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, wyklucza się lokalizację składów i wysypisk, w tym złomowisk, składowisk samochodów i ich poszczególnych części oraz odpadów budowlanych i przemysłowych.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, nie zakłada się budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej większej niż 1000 m².

§ 10. 1. Wyznacza się tereny działalności gospodarczej uciążliwej oznaczone na rysunkach planu symbolem **Pu**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające ustala się lokalizację:

- 1) usług komercyjnych,
- 2) obsługi komunikacji,
- 3) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunalnej,
- 4) zieleni izolacyjnej.

3. Na terenach, o których mowa, wyklucza się ponadto lokalizowanie:

- 1) zieleni rekreacyjnej,
- 2) ogródków działkowych,
- 3) terenów sportowych,
- 4) obiektów i urządzeń o uciążliwości mogącej przekroczyć granicę terenów mieszkaniowych i usługowych.

4. Zewnętrzna obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie poprzez projektowaną ulicę dojazdową D1/2 oraz istniejące ulice:

- zbiorczą Z1/2
- lokalną L1/2.

§ 11. 1. Wyznacza się tereny kolei określone na rysunkach planu symbolem **KK**.

2. Ustala się, że przeznaczenie podstawowe terenu stanowią linie komunikacji kolejowej wraz z niezbędną infrastrukturą.

3. Wszelkie budowy i przebudowy na terenach sąsiadujących z terenami wymienionymi w pkt 1 należy uzgadniać z zarządcą PKP.

4. Wszelkie inwestycje realizowane wzdłuż terenów kolejowych winny spełniać wymagania określone w Ustawie o transporcie kolejowym (Dz. U. Nr 2003 r. Nr 86, poz. 789) oraz w przepisach szczególnych.

5. Wszystkie skrzyżowania dróg z linią kolejową w jednym poziomie wymagają spełnienia przepisów rozporządzenia Ministra Transportu i Gosp. Morskiej z dnia 9 listopada 2000 r. (Dz. U. Nr 100, poz. 1082).

§ 12. 1. Ustala się tereny lasów, oznaczone na rysunkach planu symbolem **RL**.

2. Dla terenów lasów, o których mowa w ust. 1, zagospodarowanie i użytkowanie winno wynikać z planów urządzenia lasów oraz przebiegu granicy rolno-leśnej z wyłączeniem lasów wykorzystywanych na potrzeby obronności i bezpieczeństwa Państwa.

§ 13. 1. Wyznacza się tereny rolne oznaczone na rysunkach planu symbolem **Rp**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, wyklucza się zabudowę, w tym zabudowę mieszkaniową i zagrodową oraz związaną z produkcją rolną i inną działalnością gospodarczą.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) lokalizację sieci, nieuciążliwych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunalnej,
- 2) ochronę istniejących zakrzewień i zadrzewień śródpolnych.

§ 14. 1. Wyznacza się tereny stawów hodowli ryb, oznaczonych na rysunku planu nr 1 symbolem **W**.

2. Dla terenów stawów hodowli ryb, ustala się ochronę istniejących cieków wraz z ochroną szaty roślinnej w ich otoczeniu.

§ 15. 1. Wyznacza się tereny dróg i ulic publicznych o parametrach funkcjonalnych i technicznych określonych na rysunkach planu symbolami: **Z1/2, L1/2, D1/2**.

2. Parametry przestrzenne, funkcjonalne i techniczno-eksploatacyjne dróg, ulic i ich połączeń oraz zasady rozmieszczenia miejsc postojowych w ciągu ulic należy określić w oparciu o rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430).

3. Szerokość linii rozgraniczających istniejących dróg i ulic głównych, lokalnych i dojazdowych zróżnicowana, dostosowana do istniejących uwarunkowań przestrzennych.. Docelowo należy dążyć, aby szerokości linii rozgraniczających ulic istniejących i projektowanych wynosiły, dla:

- 1) ulicy zbiorczej - 20 m,
- 2) ulic lokalnych - 12m
- 3) ulic dojazdowych - 10 m.

4. Na terenach dróg, w obrębie linii rozgraniczających, zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem uzbrojenia technicznego, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach szczególnych, a także uzyskania zgody zarządcy drogi.

5. Drogi wewnętrzne i sięgacze, niezbędne do wewnętrznej obsługi zespołów zabudowy wyznaczonych w obrębie jednej działki - konieczne do realizacji w przypadku braku możliwości obsługi zabudowy wyznaczonymi w planie drogami i ulicami - winny spełniać parametry ulic klasy D1/2.

6. Nowe elementy układu komunikacyjnego służące pieszym (chodniki samodzielne, ciągi piesze i pieszo-rowerowe, pieszo-jezdne, przejścia przez jezdnię) oraz dojścia do obiektów usługowych należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 16. Wyznacza się tereny przepompowni ścieków, oznaczone na rysunkach plany symbolem **NO**.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny stacji redukcyjno - pomiarowej gazu I^o; oznaczone na rysunku planu nr1 symbolem **EG**.

2. Wyznacza się strefę 35 m wokół stacji, wyłączoną spod zabudowy.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w zakresie warunków i standardów kształtowania zabudowy oraz warunków podziału na działki

§ 18. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej istniejącej, oznaczonych na rysunkach planu symbolem **MZ** ustala się utrzymanie i modernizację istniejącej zabudowy oraz lokalizację nowej z zachowaniem przeznaczenia wymienionego w § 5 ust. 1, 2.

2. W stosunku do zabudowy modernizowanej i przebudowywanej lub podlegającej wymianie ustala się następujące wymagania:

- 1) dostosowanie w zakresie skali, ukształtowania bryły i detalu do istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi,
- 2) przywrócenie lub utrzymanie tradycyjnej (dotychczasowej) formy i wysokości dachu,
- 3) rozbudowę istniejących obiektów pod warunkiem utrzymania wskaźników zabudowy określonych w ust. 3.

3. W stosunku do zabudowy uzupełniającej lokalizowanej na terenach oznaczonych symbolem **MZ** ustala się następujące warunki i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja nowej zabudowy wyłącznie na działkach samodzielnych, niezabudowanych,
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki dla zabudowy wolno stojącej - 0,25
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki dla budownictwa wolno stojącego - 0,35
- 4) odległość od ulic:
 - dojazdowych - przy zachowaniu linii zabudowy budynków istniejących,
 - lokalnych - 6 m,
 - zbiorczej - 8 m,
- 5) dostosowanie w zakresie skali, ukształtowania bryły i detalu do istniejącej, sąsiedniej zabudowy.

4. W stosunku do zabudowy ujętej w spisie dóbr kultury z terenu gminy Bolesławca ustala się ochronę obiektów, poprzez:

- ustalanie warunków remontów, adaptacji i modernizacji wg wytycznych służb konserwatorskich,
- jeżeli względy techniczne, funkcjonalno-przestrzenne uniemożliwiają dalsze utrzymanie obiektu, jego rozbiórka może nastąpić wyłącznie po uzyskaniu zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

5. Na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolem **MZ** dopuszcza się wtórne podziały mające na celu poprawę warunków zamieszkiwania i funkcjonalności istniejącej zabudowy oraz wydzielenie odrębnej działki budowlanej przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) zostaną zachowane parametry określone w ust. 3,
- 2) minimalna wielkość działki wyniesie:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej - 1200 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej - 600 m²,
 - dla zabudowy szeregowej - 600 m²,
 - dla zabudowy usługowej - 250 m².

6. Na terenach działek zabudowanych dopuszcza się lokalizację wolno stojących lub dobudowanych do głównych obiektów mieszkaniowych garaży albo obiektów gospodarczych pod warunkiem, że:

- 1) nie zostanie przekroczony wskaźnik zabudowy działki - 0,25,
- 2) zostaną zachowane obowiązujące przepisy techniczno-budowlane,
- 3) zostaną zachowane dotychczasowe odległości zabudowy od ulic publicznych,
- 4) obiekty parterowe można zbliżyć do granicy działki za zgodą sąsiada (właściciela posesji, do której zostanie zbliżony obiekt) przy zachowaniu następujących rozwiązań technicznych:
 - ściana zbliżona do granicy działki - pełna (bez otworów okiennych i drzwiowych),
 - odprowadzenie wód z zadaszenia na własną posesję.

§ 19. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej projektowanej oznaczonych na rysunkach planu symbolem **MN i MN1** ustala się lokalizację nowej zabudowy z zachowaniem przeznaczenia wymienionego w § 5 ust. 1,2.

2. Ustala się następujące warunki i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowa nowych zespołów realizowanych w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi tereny winna charakteryzować się jednakowymi lub wzajemnie do siebie zbliżonymi parametrami następujących elementów kształtowania architektonicznego:
 - a) formą oraz wysokością dachu i układem kalenicy,
 - b) poziomem posadowienia podłogi i parteru,
 - c) zastosowanymi materiałami wykończeniowymi,

- d) formą i wysokością ogrodzenia,
 - e) linią zabudowy,
 - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki:
 - dla zabudowy wolno stojącej - 0,20,
 - dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej - 0,25,
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy działki:
 - dla zabudowy wolno stojącej - 0,25,
 - dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej - 0,30,
 - 4) minimalna odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających ulic:
 - zbiorczej - 8 m,
 - lokalnych - 6 m,
 - dojazdowych - 6 m,
 - 5) minimalna szerokość działki:
 - dla zabudowy wolno stojącej - 20 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej - 14 m,
 - dla zabudowy szeregowej - 9 m,
 - 6) dach dwuspadowy, kryty dachówką, o kącie nachylenia dostosowanym do istniejącej zabudowy, min. 35° (zalecany 40°),
 - 7) maksymalna wysokość kalenicy, od poziomu gruntu - 11 m,
 - 8) układ kalenicy - zalecany równoległy do zbocza i układu ulic.
3. Ustala się następujące warunki podziału na działki:
- 1) układ, kształt i wymiary działek odpowiednie do przeznaczenia i sposobu użytkowania terenu, przy zachowaniu:
 - wymagań ochrony przeciwpożarowej,
 - przepisów ochrony środowiska,
 - warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,
 - warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - parametrów ustalonych w ust. 2,
 - 2) minimalna wielkość działki:
 - dla lokalizacji wydzielonej (samodzielnej) - 1200 m²,
 - dla zabudowy szeregowej - 600 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej - 600 m².

4. Na terenach działek zabudowanych dopuszcza się lokalizację garaży albo obiektów gospodarczych wolno stojących lub dobudowanych do głównych obiektów mieszkaniowych pod warunkiem, że:

- 1) nie zostanie przekroczony wskaźnik zabudowy działki, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 i 3
- 2) zostaną zachowane obowiązujące przepisy techniczno-budowlane,
- 3) zostaną zachowane dotychczasowe odległości zabudowy od ulic publicznych,
- 4) obiekty parterowe można zbliżyć do granicy działki za zgodą sąsiada (właściciela posesji, do której zostanie zbliżony obiekt) przy zachowaniu następujących rozwiązań technicznych:
 - ściana zbliżona do granicy działki - pełna (bez otworów okiennych i drzwiowych),
 - odprowadzenie wód z zadaszenia na własną posesję.

5. Dla pojedynczych działek, geodezyjnie wydzielonych przed uchwaleniem niniejszego planu, a znajdujących się terenach oznaczonych symbolem **MN**, **MN1** i **MZ** dopuszcza się zmniejszenie dopuszczalnej powierzchni do 600 m².

§ 20. 1. Dla terenów rolnych z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku planu nr 1 symbolem **MR** ustala się utrzymanie, przebudowę oraz lokalizacje nowej zabudowy z zachowaniem przeznaczenia wymienionego w § 6 ust. 1 i 2.

2. W stosunku do zabudowy, o której mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dostosowanie kształtu budynku do lokalnej tradycji kształtowania zabudowy w zakresie skali i ukształtowania bryły,
- 2) dach dwu lub wielospadowy, maksymalny kąt nachylenia połaci 45⁰,
- 3) maksymalna wysokość budynku - 2 kondygnacje,
- 4) maksymalna wysokość kalenicy - 11 m,
- 5) maksymalny wskaźnik zabudowy działki dla terenu **MR** - 0,2,
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki dla terenu **MR** - 0,2,
- 7) minimalna linia zabudowy od linii rozgraniczających ulic dojazdowych - 6 m,
- 8) minimalna wielkość działki - 2000 m².

3. Na terenach działek zabudowanych dopuszcza się lokalizację garaży albo obiektów gospodarczych wolno stojących lub dobudowanych do głównych obiektów mieszkaniowych pod warunkiem, że:

- 1) nie zostanie przekroczony wskaźnik zabudowy działki - 0,2,
- 2) zostaną zachowane obowiązujące przepisy techniczno-budowlane,
- 3) zostaną zachowane dotychczasowe odległości zabudowy od ulic publicznych,
- 4) obiekty parterowe można zbliżyć do granicy działki za zgodą sąsiada (właściciela posesji, do której zostanie zbliżony obiekt) przy zachowaniu następujących rozwiązań technicznych:
 - ściana zbliżona do granicy działki pełna (bez otworów okiennych i drzwiowych),
 - odprowadzenie wód z zadaszenia na własną posesję.

§ 21. 1. Dla terenów usług publicznych oznaczonych na rysunkach planu symbolem **Up** ustala się lokalizację nowej z zachowaniem przeznaczenia wymienionego w § 7 ust. 1 i 2.

2. W stosunku do zabudowy, o której mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dostosowanie formy budynku do lokalnej tradycji kształtowania zabudowy w zakresie skali i ukształtowania bryły,
- 2) maksymalna wysokość budynków - 2 kondygnacje,
- 3) wysokość kalenicy:
 - minimalna - 5 m,
 - maksymalna - 11 m,
- 4) minimalna linia zabudowy od dróg publicznych (krawężnika jezdni) - 8 m,
- 5) maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 0,3,

3. Lokalizację funkcji mieszkaniowej uzupełniającej dopuszcza się wyłącznie jako wbudowaną w obiekty usług publicznych, z zastrzeżeniem, że jej powierzchnia użytkowa nie przekracza 10% powierzchni funkcji podstawowej.

§ 22. 1. Dla terenów usług sportu i rekreacji oznaczonych na rysunkach planu symbolem **Us** ustala się lokalizację nowej z zachowaniem przeznaczenia wymienionego w § 8 ust. 1 i 2.

2. W stosunku do zabudowy, o której mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dostosowanie formy budynku do lokalnej tradycji kształtowania zabudowy w zakresie skali i ukształtowania bryły,
- 2) maksymalna wysokość budynków - 1 kondygnacja,
- 3) wysokość kalenicy:
 - minimalna - 5 m,
 - maksymalna - 8 m,
- 4) minimalna linia zabudowy od dróg publicznych (krawężnika jezdni) - 6 m,
- 5) maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 0,1.

§ 23. 1. Dla terenów usług komercyjnych oznaczonych na rysunku planu nr 1 symbolem **U1** ustala się lokalizację nowej zabudowy z zachowaniem przeznaczenia wymienionego w § 9 ust. 1,2.

2. W stosunku do zabudowy, o której mowa w ust., ustala się następujące warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dostosowanie kształtu budynku do lokalnej tradycji kształtowania zabudowy w zakresie skali i ukształtowania bryły,
- 2) maksymalna wysokość budynków - 3 kondygnacje,
- 3) wysokość kalenicy dla dachów wielospadowych:
 - maksymalna - 15,0 m,
 - minimalna - 5,0 m,
- 4) maksymalny wskaźnik zabudowy działki dla terenu **U1** - 0,35,
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki dla terenu **U1** - 0,4,
- 6) minimalna linia zabudowy od linii rozgraniczających dróg publicznych:
 - zbiorczej - 8 m
 - lokalnych - 6 m,
 - dojazdowych - 6 m.

3. Obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolem **U1** istniejącą ulicą dojazdową lub projektowanymi ulicami wewnętrznymi, których wjazdy do drogi Z1/2 nr 12517 należy uzgodnić z zarządcą drogi.

§ 24. 1. Dla terenów działalności gospodarczej oznaczonych na rysunkach planu symbolem Pu ustala się lokalizację nowej z zachowaniem przeznaczenia wymienionego w § 10 ust. 1 i 2.

2. W stosunku do zabudowy, o której mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna linia zabudowy od linii rozgraniczających dróg publicznych:
 - zbiorczych - 8 m,
 - lokalnych - 6 m,
 - dojazdowych - 6 m,
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu - 0,5,
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy terenu - 0,6.

Rozdział IV

Ustalenia ogólne

§ 25. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego

1. Ustala się ogólne warunki zagospodarowania terenów budowlanych wynikających z potrzeb ochrony środowiska:

- 1) dopuszcza się wyłącznie utrzymanie i lokalizowanie obiektów niewywołujących stałych lub okresowych uciążliwości dla środowiska i mieszkalnictwa,
- 2) ewentualne uciążliwości dla mieszkańców wywołane przez obiekty, o których mowa w pkt 1, nie mogą wykraczać poza granice terenu, na którym zlokalizowany jest obiekt będący źródłem uciążliwości,
- 3) standard akustyczny terenów przyjmuje się zgodnie z art. 113 Prawa ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627, z dnia 27 kwietnia 2001), a w szczególności jak podano w poniższej tabeli:

Klasa standardu	Przeznaczenie terenów zgodnie z zapisami zmian w planie	Hałas komunikacyjny		Hałas przemysłowy	
		16 h dla dnia	8 h dla nocy	8h dla dnia	1h dla nocy
akustycz	ogólnym zagospodarowania przestrzennego				
3	MZ, MN, MN1, MR" Up"	60	50	50	40
N	U1, Us, Pu, Rp, W, KK, RL, Z1/2, D1/2, L1/2, NO, EG	Nienormowany			

- 4) na terenach budowlanych i komunikacji ustala się ochronę istniejących cennych zespołów starodrzewia, alei i pojedynczych drzew oraz ich wymianę i odtworzenie poprzez nowe nasadzenia w przypadku uszkodzenia lub śmierci biologicznej,
- 5) dopuszcza się usuwanie drzew przy rozbudowie i modernizacji układu komunikacyjnego pod warunkiem zastąpienia ich innymi drzewami lub krzewami oraz odtworzenia dotychczasowego układu kompozycyjnego obudowy drogi,
- 6) wszelkie inwestycje realizowane w obrębie terenu objętego planem winny spełniać wymagania z zakresu ochrony środowiska określone stosownymi przepisami szczególnymi.

2. Obszar objęty planem położony jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 317, który posiada status najwyższej ochrony (ONO). W obszarze tym należy stosować przy realizacji nowych inwestycji rozwiązania techniczne uniemożliwiające zanieczyszczenie wód podziemnych.

§ 26. Zasady ochrony środowiska kulturowego

Wyznacza się w planie stanowiska archeologiczne, dla których ustala się ochronę archeologiczną istniejącego układu przestrzennego założenia wraz z ukształtowaniem terenu i zieleni.

§ 27. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną

1. Ustala się następujące zasady obsługi terenów budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) dostawę wody do celów bytowych i przeciwpożarowych z istniejących i projektowanych sieci komunalnych,
- 2) dostawę energii elektrycznej i gazu do celów bytowych i grzewczych z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń przedsiębiorstw energetycznych,
- 3) zrzut ścieków sanitarnych i wód opadowych do istniejących i projektowanych sieci komunalnych,
- 4) gromadzenie odpadów komunalnych w szczelnych pojemnikach, a następnie unieszkodliwianie na terenie miejsko-gminnego wysypiska śmieci,
- 5) obsługa telefoniczna z sieci przedsiębiorstw telekomunikacyjnych.

2. Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. "O odpadach" (Dz. U. Nr 62, poz. 628).

3. Dla obiektów obsługi komunikacyjnej i naprawy pojazdów mechanicznych, ustala się:

- 1) wykonanie kanalizacji deszczowej,
- 2) konieczność oczyszczania wód deszczowych poprzez urządzenia oddzielające błoto, oleje i benzynę (system odstożników, łapaczy i separatorów),
- 3) wykonanie szczelnej nawierzchni podjazdu, umożliwiającą przechwytywanie ewentualnych zanieczyszczeń produktami ropopochodnymi oraz wód deszczowych z rejonu dystrybucji paliw i placów manewrowych,
- 4) wykonanie stalowych zbiorników paliw z podwójną ścianą, wyposażonych w system kontroli szczelności.

4. Lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na obszarze planu oraz obsługujących obszar planu należy ustalić w oparciu o:

- programy i koncepcje rozbudowy poszczególnych sieci infrastruktury technicznej,
- rozwiązania projektów budowlanych dla poszczególnych fragmentów terenu i z uwzględnieniem wymogów sanitarnych i ochrony środowiska,
- interesów osób trzecich,

5. Kolektory ścieków sanitarnych w rejonie przebiegu dróg dla wojskowych pojazdów specjalnych należy zabezpieczyć obudowami przenoszącymi obciążenie 60 ton.

6. Dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN300 PN 6,3 MPa i podwyższonego średniego ciśnienia DN300 PN 1,6 MPa, których przebieg pokazany jest na rysunku planu nr 1, wyznacza się 35 m strefę ochronną (licząc od osi gazociągu). W obszarze strefy ochronnej przedsiębiorstwo gazownicze jest uprawnione do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację. Dla terenów objętych strefą ochronną ustala się:

- zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy,

- obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu,
- dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora gazociągu,
- zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 4 m (po 2 m od osi gazociągu); zagospodarowanie zielenią niską, zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji,
- zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.

7. Dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN100 PN 6,3 MPa, którego przebieg pokazany jest na rysunku planu nr 1, wyznacza się 5m strefę ochronną (licząc od osi gazociągu). W obszarze strefy ochronnej przedsiębiorstwo gazownicze jest uprawnione do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację. Dla terenów objętych strefą ochronną ustala się zakazy jak w ust. 6.

§ 28. 1. Wyznacza się na rysunkach planu obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

2. Wskazane tereny wymagają porządkowania w zakresie:

- rozwiązań urbanistycznych,
- modernizacji i adaptacji istniejących obiektów kubaturowych oraz ewentualnych wyburzeń obiektów kubaturowych,
- przebudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 29. 1. Wyznacza się na rysunkach planu obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

2. Do obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej należą tereny mieszkaniowe i działalności gospodarczej, zagospodarowane wspólnie przez właścicieli gruntów w sposób zorganizowany, z zachowaniem co najmniej następujących warunków:

- a) zespoły zabudowy ukształtowane będą w oparciu o projekt zagospodarowania terenu,
- b) wykonane zostaną scalenia i podziały nieruchomości na działkach, w granicach całego wyznaczonego na rysunkach planu terenu,
- c) skoordynowane zostaną działania w zakresie uzbrojenia terenu i budowy dojazdów wewnętrznych.

Rozdział V

Przepisy końcowe

§ 30. Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolem:

MN, Pu - 20%,

Mn1, MZ, MR, Up, Us, W, RL, RP - 1%,

Z1/2, L1/2, D1/2, KK, NO, EG - 1%

stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały.

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bolesławiec.

§ 32. Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.