

**UCHWAŁA  
RADY GMINY W BOLESŁAWCU**

z dnia 3 marca 2004 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Lipiany**

(Wrocław, dnia 28 maja 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 Lipiany.

2. Integralnymi częściami planu są:

- 1) załącznik graficzny nr 1 - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Lipiany w skali 1:5.000,
- 2) załącznik graficzny nr 2, ustalenia szczegółowe - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Lipiany w skali 1:2.000.

**§ 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,
  - f) strefa wyłączona spod zabudowy ze względu na istniejący cmentarz,

- 2) oznaczenia przeznaczenia terenów:
- a) tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej istniejącej, oznaczone na rysunkach planu symbolem **MZ**,
  - b) tereny zabudowy mieszkaniowej projektowanej, oznaczone na rysunkach planu symbolem **MN**, **MN1**,
  - c) tereny usług komercyjnych, oznaczone na rysunkach planu symbolem **U**,
  - d) tereny usług publicznych, oznaczone na rysunkach planu symbolem **Up**,
  - e) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunkach planu symbolem **Us**,
  - f) tereny działalności gospodarczej, oznaczone na rysunkach planu symbolem **Pu**,
  - g) tereny zajezdni autobusowej, oznaczone na rysunkach planu symbolem **KS**,
  - h) tereny cmentarza, oznaczone na rysunku planu nr 1 symbolem **Zc**,
  - i) tereny lasów, oznaczone na rysunkach planu symbolem **RL**,
  - j) tereny dolesień, oznaczone na rysunkach planu symbolem **RL1**,
  - k) tereny rolne wyłączone spod zabudowy, oznaczone na rysunkach planu symbolem **Rp**,
  - l) tereny wód otwartych, oznaczone na rysunkach planu symbolem **W**,
  - m) tereny dróg i ulic, oznaczone na rysunkach planu symbolami:
    - **A18** - autostrada A18,
    - **L1/2** - droga lokalna nr 12570,
    - **D1/2** - droga dojazdowa,
  - n) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunkach planu symbolami :
    - **WW** - ujęcie wody,
    - **ET** - stacja bazowa GSM,
    - **Inf** - główne kolektory infrastruktury technicznej,
- 3) oznaczenia dotyczące ochrony przyrodniczej:
- a) pomnik przyrody ,
  - b) granica GZWP ONO Nr315,
  - c) strefa ochronna ujęcia wody - pośrednia
- 4) oznaczenia informacyjne:
- a) tereny rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury,
  - b) tereny zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
  - c) granica obszaru wyłączonego spod zabudowy mieszkaniowej ze względu na uciążliwość akustyczną autostrady A18,
  - d) 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 uciążliwość akustyczną autostrady A18,

- 8) strefa ochronna ujęć wody - pośrednia,
- 9) oznaczenie standardu technicznego dróg i ulic,
- 10) pomnik przyrody.

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 Lipiany,
- 2) rysunkach planu - należy przez to rozumieć załączniki graficzne nr 1 i 2 do niniejszej uchwały w skali 1:5.000, 1:2.000.
- 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 związana 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 .

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 m<sup>2</sup>,
- 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 drogi dojazdowe D1/2 i lokalne L1/2.

**§ 6. 1.** Dla terenów usług komercyjnych oznaczonych na rysunkach planu symbolem **U** ustala się jako przeznaczenie podstawowe:

- 1) usługi komercyjne,
- 2) parkingi.

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

- 1) obiektów produkcyjnych, handlu hurtowego oraz budownictwa (w tym zakłady rzemieślnicze, obiekty produkcji i obsługi rolnictwa),
- 2) obiektów infrastruktury technicznej oraz zaplecza technicznego gospodarki komunalnej.

3. Obiekty i urządzenia, o których mowa w ust. 2, można lokalizować pod warunkiem zachowania zasady, aby powierzchnie działek nie zajęły łącznie więcej niż 50% terenu oznaczonego symbolem **U**.

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 1.000 m<sup>2</sup>.

6. Zewnętrzna obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie z drogi lokalnej lub dojazdowej.

**§ 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 drogi 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 istniejącą drogę lokalną i dojazdową.

**§ 9.** 1. Wyznacza się tereny działalności gospodarczej uciążliwej oznaczone na rysunku planu nr 1 symbolem **Pu**.

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

- 1) usług komercyjnych,
- 2) mieszkania słuźbowego, wbudowanego w obiekt o funkcji głównej,
- 3) obsługi komunikacji,
- 4) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunalnej,
- 5) 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 ulice dojazdowe.

**§ 10.** 1. Wyznacza się tereny cmentarza, oznaczone na rysunku planu nr 1 planu symbolem **Zc**.

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

- 1) wprowadzenie zabudowy kubaturowej (kaplica cmentarna) wkomponowanej w teren cmentarza według projektu zagospodarowania terenu,
- 2) wprowadzenie nasadzeń drzewiastych i krzewiastych,
- 3) lokalizację parkingu samochodowego na potrzeby obsługi cmentarza.

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

- 1) zabudowy kubaturowej (sklep z artykułami cmentarnymi) wkomponowanej w teren cmentarza według projektu zagospodarowania terenu,
- 2) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się wprowadzania obiektów i urządzeń niewymienionych w ust. 2 i 3.

**§ 11.** 1. Wyznacza się tereny zajezdni autobusowej, oznaczone na rysunkach planu symbolem **KS**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, niezwiązanych z przeznaczeniem ustalonym w ust. 1.

**§ 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. Ustala się tereny dolesień, oznaczone na rysunku planu nr 1 symbolem **RL1**.

2. Dla terenów dolesień, o których mowa w ust. 1, zagospodarowanie i użytkowanie winno wynikać z planów urządzenia lasów oraz przebiegu granicy rolno-leśnej.

**§ 14.** 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.

**§ 15.** 1. Wyznacza się tereny wód otwartych, oznaczone na rysunkach planu symbolem **W**.

2. Dla terenów wód otwartych ustala się ochronę istniejących cieków wraz z ochroną szaty roślinnej w ich otoczeniu.

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

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

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

- 1) dróg lokalnych - 15 m,
- 2) dróg 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 - 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.

**§ 17.** 1. Wyznacza się tereny autostrady określone na załącznikach graficznych symbolem A18.

2. Wyznacza się strefę uciążliwości autostrady dla terenów przyległych, w której zakazuje się lokalizacji obiektów przeznaczonych na pobyt stały ludzi.

3. Wszystkie projekty podziałów geodezyjnych posesji zlokalizowanych wzdłuż autostrady A18 należy uzgadniać z zarządcą autostrady.

**§ 18.** 1. Wyznacza się tereny ujęcia wody oznaczone na rysunkach plany symbolem WW.

2. Dla terenu ujęcia wyznaczona jest pośrednia strefa ochronna ujęcia wody, w której:

- należy rygorystycznie przestrzegać zasad obsługi gospodarki ściekowej, w oparciu o istniejący system kanalizacji komunalnej,
- zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

**§ 19.** Wyznacza się tereny lokalizacji stacji bazowej telefonii komórkowej GSM, oznaczone na rysunkach plany symbolem **ET**.

**§ 20.** 1. Wyznacza się tereny lokalizacji głównych kolektorów infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunkach plany symbolem **INf**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające ustala się poszerzenie pasa drogowego drogi powiatowej L1/2 nr 12570.

### Rozdział III

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

§ 21. 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 zlokalizowanej 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 linii rozgraniczających dróg dojazdowych - przy zachowaniu linii zabudowy budynków istniejących,
- 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 rozbiorca 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 - 1.500 m<sup>2</sup>
  - \* dla zabudowy bliźniaczej - 1.000m<sup>2</sup>,
  - \* dla zabudowy usługowej - 250 m<sup>2</sup>.

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.

§ 22. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej projektowanej oznaczonych na rysunkach planu symbolem **MN**, **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 - 0,15,
    - \* dla zabudowy bliźniaczej - 0,20,
  - 3) maksymalna intensywność zabudowy działki:
    - \* dla zabudowy wolno stojącej - 0,20,
    - \* dla zabudowy bliźniaczej - 0,20,
  - 4) minimalna odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg:
    - \* lokalnych - 6 m,
    - \* dojazdowych - 6 m,
  - 5) minimalna szerokość działki:
    - \* dla zabudowy wolno stojącej - 20 m,
    - \* dla zabudowy bliźniaczej - 14 m,
  - 6) dach dwu- lub wielospadowy, 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) - 2.500 m<sup>2</sup>,
    - \* dla zabudowy bliźniaczej - 1.250 m<sup>2</sup>.
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 1.000 m<sup>2</sup>.

**§ 23.** 1. Dla terenów usług komercyjnych oznaczonych na rysunkach planu symbolem **U**, ustala się lokalizację nowej zabudowy z zachowaniem przeznaczenia wymienionego w § 6 ust. 1, 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) maksymalna wysokość budynków - 3 kondygnacje,

- 3) wysokość kalenicy dla dachów dwu- lub wielospadowych:
  - \* maksymalna - 15,0 m,
  - \* minimalna - 5,0 m,
- 4) maksymalny wskaźnik zabudowy działki dla terenu **U** - 0,35,
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki dla terenu **U** - 0,4,
- 6) minimalna linia zabudowy od linii rozgraniczających dróg dojazdowych i lokalnych - 6 m.

**§ 24.** 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) - 6 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.

**§ 25.** 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,

**§ 26.** 1. Dla terenów działalności gospodarczej oznaczonych na rysunkach planu symbolem **Pu** ustala się lokalizację nowej z zachowaniem przeznaczenia wymienionego w § 9 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:
  - \* dojazdowych - 6 m,
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu - 0,5,
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy terenu - 0,6.

**§ 27.** 1. Dla terenów cmentarza oznaczonych na rysunku planu nr 1 symbolem **Zc** ustala się lokalizację nowej zabudowy z zachowaniem przeznaczenia wymienionego w § 10 ust. 2 i 3.

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

- 1) wysokość budynków - maksimum 1 kondygnacja;
- 2) dach dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia min. 40°;
- 3) maksymalna wysokość kalenicy - 8 m;
- 4) minimalna linia zabudowy od dróg publicznych:

\* dojazdowych - 6 m.

3. Dla terenu cmentarza ustala się strefę ochronną 50 m, w której nie można lokalizować obiektów mieszkalnych.

4. Obsługa komunikacyjna poprzez istniejącą drogę dojazdową.

## Rozdział IV

### Ustalenia ogólne

#### § 28. 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 r.), a w szczególności jak podano w poniższej tabeli:

Klasa standardu	Przeznaczenie terenów zgodnie z zapisami zmian w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego	Hałas komunikacyjny		Hałas przemysłowy	
		16 h dla dnia	8 h dla nocy	8 h dla dnia	1 h dla nocy
3	MZ, MN, MN1, Up	60	50	50	40
N	U, Us, Pu, Zc, Rp, W, RL, RL1, A18, D1/2, L1/2, WW, ET, INF, KS	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 315, który posiada status wysokiej ochrony (OWO). W obszarze tym należy stosować przy realizacji nowych inwestycji rozwiązania techniczne uniemożliwiające zanieczyszczenie wód podziemnych.

#### § 29. Zasady ochrony środowiska kulturowego

1. Ustala się aktualizację ewidencji dóbr kultury i sporządzenie kart adresowych dóbr kultury, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 6 września 2000 r.

2. Ustala się warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego i ochrony zabytków:

- 1) obowiązek każdorazowego uzyskiwania pozytywnych uzgodnień służb konserwatorskich w przypadku modernizacji lub remontów obiektów objętych spisem dóbr kultury (opiniowaniu podlegają również reklamy, kolorystyki elewacji i wymiana stolarki),
- 2) obowiązek utrzymania dotychczasowych cech układów przestrzennych zabudowy jednostki w zakresie skali, zabudowy, sposobu kształtowania architektonicznego i powiązania z krajobrazem - w przypadku realizacji nowych form i zespołów zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz realizacji nowych i modernizowanych ciągów komunikacji,

- 3) obiekty przeznaczone do rozbiórki, a znajdujące się w ewidencji dóbr kultury, wymagają uzyskania zgody i spełnienia procedur określonych przez właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

### **§ 30. 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) gospodarka ściekowa (ścieki komunalne) w oparciu o indywidualne systemy przydomowych oczyszczalni ścieków. Dopuszcza się lokalizację zbiorników bezodpływowych,
- 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.

**§ 31.** 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.

**§ 32.** 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

**§ 33.** 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, U - 20%,

MZ, MN1, Up, Us, Zc, W, RL, RL1, RP - 1%,

A18, L1/2, D1/2, WW, ET, INf - 1%

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

**§ 34.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bolesławiec.

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