

**UCHWAŁA Nr XVI/112/04
RADY GMINY W BOLESŁAWCU**

z dnia 9 czerwca 2004 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Trzebień

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

Rozdział I

Przedmiot i zakres ustaleń planu

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Trzebień.

2. Integralnymi częściami planu są:

- 1) załącznik graficzny nr 1 - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Trzebień w skali 1:5.000,
- 2) załącznik graficzny nr 2, ustalenia szczegółowe - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Trzebień 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 szczegółowego,
 - b) granica wsi, będąca granicą opracowania,
 - c) linie rozgraniczające,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - e) podział geodezyjny terenu,
 - f) granice złóż udokumentowanych kruszywa naturalnego "Zbiornik - Trzebień", "Trzebień II",
 - g) 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 wielorodzinnej, oznaczone na rysunkach planu symbolem **MW**,
 - c) tereny zabudowy mieszkaniowej - projektowane, oznaczone na rysunkach planu symbolem **MN**, **MN1**,
 - d) tereny usług komercyjnych - istniejące, oznaczone na rysunkach planu symbolem **Uz**,
 - e) tereny usług komercyjnych - projektowane, oznaczone na rysunkach planu symbolami **U**, **U1**,
 - f) tereny usług publicznych, oznaczone na rysunkach planu symbolem **Up**,
 - g) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunkach planu symbolami **Us**, **Us1**,
 - h) tereny przemysłu, oznaczone na rysunkach planu symbolem **P**,
 - i) tereny działalności gospodarczej, oznaczone na rysunkach planu symbolami **Pu**, **Pu1**, **Pu2**,
 - j) tereny działalności gospodarczej związanej z gospodarką leśną, oznaczone na rysunku planu nr 1 symbolem **Pul**,
 - k) tereny miejsca obsługi podróżnych, oznaczone na rysunku planu nr 1 symbolem **Ks**,
 - l) tereny parkingu, oznaczone na rysunkach planu symbolem **Ks1**,
 - m) tereny parkingu i garaży oznaczone na rysunku planu nr 1 symbolem **Ks2**,
 - n) tereny cmentarza oznaczone na rysunkach planu symbolem **Zc**,
 - o) tereny zieleni izolacyjnej oznaczone na rysunkach planu symbolem **Zi**,
 - p) tereny ogródków działkowych oznaczone na rysunkach planu symbolem **Zd**,
 - q) tereny lasów, oznaczone na rysunkach planu symbolem **RL**,
 - r) tereny dolesień, oznaczone na rysunkach planu symbolem **RL1**,
 - s) tereny rolne wyłączone spod zabudowy, oznaczone na rysunkach planu symbolem **Rp**,
 - t) tereny wód otwartych, oznaczone na rysunkach planu symbolem **W**,
 - u) tereny kolei, oznaczone na rysunkach planu symbolem **KK**,
 - v) tereny dróg i ulic, oznaczone na rysunkach planu symbolami:
 - **G1/2** - droga główna Nr 297,
 - **L1/2** - droga lokalna,
 - **D1/2** - droga dojazdowa,
 - w) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunkach planu symbolami:
 - **NO** - przepompownia ścieków,
 - **EE** - trafostacje,
 - **EC** - kotłownia,
 - **WW** - ujęcie wody,
 - **NW** - pompownia wody,
 - **NU** - miejsko-gminne wysypisko śmieci,
 - **INF** - główne kolektory infrastruktury technicznej,
- 3) oznaczenia dotyczące ochrony kulturowej i przyrodniczej:
- a) stanowiska archeologiczne, oznaczone na rysunkach planu,
 - b) strefa ochrony konserwatorskiej parku podworskiego ujętego w rejestrze zabytków, oznaczona na rysunkach planu,
 - c) obiekty ujęte w spisie dóbr kultury, oznaczone na rysunku planu nr 2,
 - d) pomniki przyrody ożywionej, oznaczone na rysunkach planu,
 - e) granica obszaru o podniesionych wartościach krajobrazowo-przyrodniczych,
 - f) granica projektowanego użytku ekologicznego,
- 4) oznaczenia informacyjne:
- a) tereny rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury,
 - b) tereny zalewane powodzią w latach 1972--1997,
 - c) granica obszaru wyłączonego spod zabudowy mieszkaniowej ze względu na uciążliwość akustyczną drogi głównej Nr 297,
 - d) tereny zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
 - e) pośrednia strefa ujęcia wody,

- f) wał ziemny przeciwpowodziowy,
- g) strefa ochronna obwałowań - 50 m,
- h) 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) granice złóż udokumentowanych kruszywa naturalnego "Trzebień II", "Zbiornik Trzebień",
- 5) strefa wyłączona spod zabudowy, ze względu na istniejący cmentarz,
- 6) tereny zalewane powodziami w latach 1972-1997,
- 7) granica obszaru wyłączonego spod zabudowy mieszkaniowej ze względu na uciążliwość akustyczną drogi głównej Nr 297,
- 8) tereny zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- 9) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury,
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 11) strefa ochrony konserwatorskiej parku podworskiego ujętego w rejestrze zabytków,
- 12) oznaczenie standardu technicznego dróg i ulic,
- 13) pomniki przyrody ożywionej.

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 Trzebień,
- 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 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 symbolami **MZ**, **MN**, **MN1** ustala się jako przeznaczenie podstawowe funkcję mieszkaniową i zagrodową.

2. Na terenach oznaczonych symbolami **MZ**, **MN** 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. Na terenach oznaczonych symbolem **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) obiektów infrastruktury technicznej i komunalnej,
- 4) miejsc parkingowych i garaży wolno stojących na potrzeby własne, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 kN.

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

5. Dla funkcji uzupełniającej zlokalizowanej wzdłuż drogi G1/2 wyklucza się nowe, bezpośrednie wjazdy z drogi nr 297.

6. 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.

7. 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%.

8. Zewnętrzna obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie poprzez drogi dojazdowe D1/2, lokalne L1/2 i zbiorczą Z1/2, oraz istniejące wjazdy z drogi nr 297.

§ 6. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem **MW** ustala się jako przeznaczenie podstawowe zabudowę mieszkaniową wielorodzinną istniejącą.

2. Na terenach oznaczonych symbolem **MW** jako przeznaczenie uzupełniające ustala się lokalizację:

- 1) usług komercyjnych, zajmujących nie więcej niż 10% powierzchni terenu,
- 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. Dla funkcji uzupełniającej zlokalizowanej wzdłuż drogi G1/2 obsługa komunikacyjna odbywać się będzie istniejącymi drogami dojazdowymi.

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

- 1) składów i wysypisk, w tym złomowisk, składowisk samochodów i ich poszczególnych części oraz odpadów budowlanych i przemysłowych,
- 2) hurtowni, magazynów oraz obiektów produkcyjnych budownictwa i obsługi komunikacji wymagających transportu samochodowego o nośności powyżej 3,5 kN, jeżeli położone są na działkach obsługiwanych drogami klasy L - lokalnymi i D - dojazdowymi,
- 3) inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

6. Zewnętrzna obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie poprzez gminne ulice dojazdowe D1/2 oraz istniejące wjazdy z drogi nr 297.

§ 7. 1. Dla terenów usług komercyjnych istniejących oznaczonych na rysunkach planu symbolem **Uz** ustala się jako przeznaczenie podstawowe usługi komercyjne.

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

- 1) funkcji mieszkaniowej,
- 2) obiektów produkcyjnych, handlu hurtowego oraz budownictwa (w tym zakłady rzemieślnicze, obiekty produkcji i obsługi rolnictwa),
- 3) usług publicznych,
- 4) obiektów infrastruktury technicznej oraz zaplecza technicznego gospodarki komunalnej,
- 5) 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 **Uz**.

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.

6. Zewnętrzna obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie poprzez istniejące wjazdy z drogi nr 297.

§ 8. 1. Dla terenów usług komercyjnych projektowanych oznaczonych na rysunkach planu symbolami **U, U1** ustala się jako przeznaczenie podstawowe usługi komercyjne.

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

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

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 symbolami **U, 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 oraz inwestycji, mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

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

6. Zewnętrzna obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolem **U** odbywać się będzie poprzez istniejące i projektowane drogi dojazdowe D1/2.

7. Zewnętrzna obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego na rysunkach planu symbolem **U1** odbywać się będzie projektowanym wjazdem z drogi G1/2 Nr 297.

§ 9. 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 poprzez istniejące wjazdy z drogi G1/2 nr 297 i istniejące drogi dojazdowe.

§ 10. 1. Dla terenów usług sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu nr 1 symbolem **Us1**, ustala się jako przeznaczenie podstawowe usługi sportu i rekreacji.

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

- 1) usług komercyjnych, w zakresie:
 - handlu,
 - gastronomii,
 - campingu,
 - 2) obiektów infrastruktury technicznej oraz zaplecza technicznego gospodarki komunalnej.
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 dla:
 - funkcji komercyjnych - więcej niż 20% terenu oznaczonego symbolem **Us1**,
 - obiektów infrastruktury technicznej oraz zaplecza technicznego gospodarki komunalnej - według potrzeb.

4. 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.

5. Zewnętrzna obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie poprzez drogę lokalną L1/2.

§ 11. 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 L1/2.

§ 12. 1. Wyznacza się tereny przemysłu oznaczone na rysunkach planu symbolem **P**.

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

- 1) składów,
- 2) usług komercyjnych,
- 3) obiektów i urzędzeń infrastruktury technicznej i komunalnej,
- 4) zieleni izolacyjnej.

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

- 1) zabudowy mieszkaniowej,
- 2) zieleni rekreacyjnej,
- 3) ogródków działkowych,
- 4) terenów sportowych,
- 5) hoteli, restauracji i kawiarni,
- 6) szkół i przedszkoli,
- 7) szpitali i żłobków,
- 8) obiektów i urzędzeń o uciążliwości mogącej przekroczyć granicę terenów mieszkaniowych i usługowych.

4. Zewnętrzna obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie poprzez istniejące wjazdy z drogi G1/2 nr 297.

§ 13. 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, z wykluczeniem gastronomii, hotelarstwa,
- 2) obiektów i urzędzeń infrastruktury technicznej i komunalnej,
- 3) zieleni izolacyjnej.

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

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

4. Zewnętrzna obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie poprzez drogi dojazdowe D1/2 i lokalne L1/2.

§ 14. 1. Wyznacza się tereny działalności gospodarczej nieuciążliwej oznaczone na rysunkach planu symbolami **Pu1** i **Pu2**.

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

- 1) usług komercyjnych,
- 2) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunalnej,
- 3) zieleni izolacyjnej,
- 4) zabudowy mieszkaniowej - dom właściciela posesji.

3. Zewnętrzna obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie poprzez drogi dojazdowe D1/2 i lokalne L1/2 oraz istniejące wjazdy z drogi Nr 297.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu nr 1 symbolem **Pu1** ustala się jako przeznaczenie podstawowe funkcje związane z gospodarką leśną.

2. Zewnętrzna obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie poprzez drogi dojazdowe D1/2.

§ 16. 1. Wyznacza się tereny miejsca obsługi podróżnych, oznaczone na rysunku planu nr 1 symbolem **Ks**.

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

- 1) stacji paliw,
- 2) motelu,
- 3) parkingu;
- 4) budynków socjalnych (sanitariaty).

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

4. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie istniejącymi wjazdami z drogi G1/2 nr 297.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny parkingu, oznaczone na rysunkach planu symbolem **Ks1**.

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

- 1) lokalizacji budynków,
- 2) wysypywania oraz wylewania odpadów i innych nieczystości.

3. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie istniejącymi wjazdami z drogi D1/2.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny parkingu i garaży, oznaczone na rysunku planu nr 1 symbolem **Ks2**.

2. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie istniejącymi wjazdami z drogi D1/2 i z drogi G1/2 nr 297.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny cmentarza, oznaczone na rysunkach 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.

5. Zewnętrzna obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie poprzez drogę dojazdową D1/2.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunkach planu symbolem **Zi**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację sieci, nieuciążliwych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunalnej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz:
- 1) lokalizacji budynków z zastrzeżeniem zawartym w ust. 2,
 - 2) niszczenia oraz kaleczenia drzew, krzewów oraz ekosystemów łąkowo-leśnych o cechach naturalnych (torfowiskowych, bagiennych, podmokłych),
 - 3) wysypywania oraz wylewania odpadów i innych nieczystości.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny ogródków działkowych, oznaczone na rysunkach planu symbolem **Zd**.

2. Na terenach wymienionych w ust. 1 jako przeznaczenie uzupełniające ustala się lokalizację:

- 1) zabudowy kubaturowej w formie parterowych altanek, na potrzeby działkowiczów,
- 2) parkingów samochodowych na potrzeby użytkowników ogrodów działkowych,
- 3) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz komunalnej.

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

- 1) obiektów i urządzeń zaliczonych do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 2) składów i wysypisk oraz obiektów związanych z gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów.

§ 22. 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 z wyłączeniem lasów wykorzystywanych na potrzeby obronności i bezpieczeństwa Państwa.

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

2. Dla terenów lasów, o których mowa w ust. 1, zagospodarowanie i użytkowanie winno wynikać z planów urządzenia lasów.

§ 24. 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.

§ 25. 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.

§ 26. 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. z 2003 r. Nr 86, poz. 789 z późniejszymi zmianami) oraz w przepisach szczególnych.

5. Wszystkie skrzyżowania dróg z linia kolejową w jednym poziomie wymagają spełnienia warunków określonych przepisami rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 26 lutego 1996 r. w sprawie warunków technicznych jakimi powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych z drogami publicznymi i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 33, poz. 144 z późniejszymi zmianami).

6. Na terenach nieczynnych torowisk, do czasu ponownego odtworzenia ruchu kolejowego, dopuszcza się wykorzystanie terenów kolejowych i istniejącej infrastruktury na cele rekreacyjno-turystyczne, jako trasy rowerowe, ciągi pieszo-spacerowe, za zgodą zarządcy terenu.

§ 27. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych o parametrach funkcjonalnych i technicznych określonych na rysunkach planu symbolami: **G1/2**, **L1/2**, **D1/2**.

2. Parametry przestrzenne, funkcjonalne i techniczno-eksploatacyjne dróg i ich połączeń oraz zasady rozmieszczenia miejsc postojowych w ciągu ulic należy określić w oparciu o przepisy szczególne.

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) drogi głównej Nr 297 | - 25 m, |
| 2) dróg lokalnych | - 15 m, |
| 3) dróg dojazdowych | - 10 m. |

4. W obrębie linii rozgraniczających nowych i modernizowanych ciągów układu komunikacyjnego można lokalizować, jeżeli względy techniczne umożliwiają:

- 1) ścieżki rowerowe o minimalnej szerokości 2,0 m (jednostronnie),
- 2) zieleni izolacyjną i ozdobną o szerokości 1,5--3,0 m (dwustronnie lub jednostronnie).

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. Wyklucza się nowe bezpośrednie wjazdy do projektowanej zabudowy od drogi wojewódzkiej G1/2 Nr 297, z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem U1.

9. Ze względu na uciążliwość hałasu od drogi wojewódzkiej Nr 297 G1/2, ustala się strefę 20 m wyłączoną spod zabudowy mieszkaniowej (licząc od linii rozgraniczających drogi G1/2).

10. Dla pozostałej zabudowy ustala się minimalną odległość od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej Nr 297 G1/2 - 8 m, ale nie mniej niż 1 m od ustalonej w ust. 3 pkt 1 docelowej linii rozgraniczającej tej drogi.

11. Obszar pomiędzy linią rozgraniczającą drogę wojewódzką Nr 297 a linią zabudowy mieszkaniowej stanowi strefę lokalizacji środków ochrony czynnej, w której zarządca drogi może lokalizować budowle i urządzenia eliminujące jej uciążliwość.

12. Wszystkie projekty podziałów geodezyjnych posesji zlokalizowanych wzdłuż drogi głównej G1/2 Nr 297 należy uzgadniać z zarządcą drogi.

§ 28. Wyznacza się tereny przepompowni ścieków, oznaczone na rysunkach planu symbolem NO.

§ 29. Wyznacza się tereny trafostacji, oznaczone na rysunkach planu symbolem EE.

§ 30. Wyznacza się tereny kotłowni oznaczone na rysunkach planu symbolem EC.

§ 31. 1. Wyznacza się tereny ujęcia wody oznaczone na rysunkach planu 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.

§ 32. Wyznacza się tereny pompowni wody oznaczone na rysunkach plany symbolem NW.

§ 33. 1. Wyznacza się tereny wysypiska śmieci, oznaczone na rysunku planu nr 1 symbolem NU.

2. Zapewnia się uszczelnienie podłoża poprzez zastosowanie pełnej izolacji oraz wykonanie systemu ujęć wody przesiąkowej.

3. Rekułtywacja terenu odbywać się będzie w kierunku leśnym.

4. Zewnętrzna obsługa komunikacyjna odbywać się będzie poprzez drogę dojazdową D1/2.

§ 34. Wyznacza się tereny lokalizacji głównych kolektorów infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunkach planu symbolem INf.

Rozdział III

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

§ 35. 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 nowej 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 - 0,3,
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki dla budownictwa wolno stojącego - 0,35,
- 4) odległość od dróg dojazdowych i lokalnych - przy zachowaniu linii zabudowy budynków istniejących,
- 5) odległość od linii rozgraniczających drogi głównej - 20 m,
- 6) 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 Bolesławiec 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,
 - dla obiektów infrastruktury technicznej - wg potrzeb.

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 - 0,30,
- 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,
 - zostaną zachowane odległości, o których mowa w § 27 ust. 10.

§ 36. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej projektowanej oznaczonych na rysunkach planu symbolem **MN** 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:
 - głównych - 20 m,
 - lokalnych i 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 dwu- lub wielospadowy, kryty dachówką, o kącie nachylenia dostosowanym do istniejącej zabudowy, min. 30° (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,
 - dla projektowanych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - wg potrzeb.

4. Na terenach działek zabudowanych dopuszcza się lokalizację garaży albo obiektów gospodarczych wolnostojących 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, zgodne z ustaleniami, o których mowa w § 27 ust, 10,
- 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 symbolami **MN** i **MZ** dopuszcza się zmniejszenie dopuszczalnej powierzchni do 600 m².

§ 37. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej projektowanej oznaczonych na rysunku planu nr 1 symbolem **MN1** ustala się lokalizację nowej zabudowy z zachowaniem przeznaczenia wymienionego w § 5 ust. 1, 3.

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	- 0,1,
- dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej	- 0,1,
- 3) maksymalna intensywność zabudowy działki:

- dla zabudowy wolno stojącej	- 0,15,
- dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej	- 0,15,
- 4) minimalna odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających ulic:

- dojazdowych	- 6 m,
---------------	--------
- 5) minimalna odległość zabudowy od granicy posesji z terenami oczyszczalni - 65 m,
- 6) minimalna szerokość działki:

- dla zabudowy wolno stojącej	- 20 m,
- dla zabudowy bliźniaczej	- 14 m,
- dla zabudowy szeregowej	- 9 m,
- 7) dach dwu- lub wielospadowy, kryty dachówką, o kącie nachylenia dostosowanym do istniejącej zabudowy, min. 30° (zalecany 40°),
- 8) maksymalna wysokość kalenicy, od poziomu gruntu - 11 m,
- 9) 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)	- 2500 m ² ,
- dla zabudowy szeregowej	- 1000 m ² ,
- dla zabudowy bliźniaczej	- 1000 m ² ,
- dla projektowanych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej	- wg potrzeb.

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) 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.

§ 38. 1. Dla terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych na rysunkach planu symbolem **MW** ustala się utrzymanie i modernizację istniejącej zabudowy oraz lokalizację nowej z zachowaniem przeznaczenia wymienionego w § 6 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) lokalizacja nowej zabudowy wyłącznie na działkach samodzielnych, niezabudowanych,
- 4) maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 0,50,
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki - 0,80,
- 6) odległość od dróg i ulic - przy zachowaniu linii zabudowy budynków istniejących, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 27 ust. 10.

§ 39. 1. Dla terenów usług komercyjnych oznaczonych na rysunkach planu symbolami **Uz, U i U1** ustala się utrzymanie, przebudowę oraz lokalizację nowej zabudowy z zachowaniem przeznaczenia wymienionego w § 7 i 8 ust. 1, 2.

2. W stosunku do nowej 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 wielospadowych:
 - maksymalna - 15 m,
 - minimalna - 5 m,
- 4) maksymalny wskaźnik zabudowy działki dla terenu **Uz, U i U1** - 0,35,
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki dla terenu **Uz, U i U1** - 0,4,
- 6) minimalna linia zabudowy od linii rozgraniczających dróg publicznych:
 - lokalnych - 6 m,
 - dojazdowych - 6 m,
- 7) minimalna linia zabudowy od drogi głównej (krawężnika jezdni) - 8 m.

§ 40. 1. Dla terenów usług publicznych oznaczonych na rysunkach planu symbolem **Up** ustala się utrzymanie, przebudowę, modernizację istniejącej zabudowy oraz lokalizację nowej z zachowaniem przeznaczenia wymienionego w § 9 ust. 1 i 2.

2. W stosunku do nowej 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.

§ 41. 1. Dla terenów usług sportu i rekreacji oznaczonych na rysunkach planu symbolem **Us** ustala się lokalizację nowej z zachowaniem przeznaczenia wymienionego w § 11 ust. 1 i 2.

2. W stosunku do nowej 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) - 8 m,
- 5) maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 0,1.

§ 42. 1. Dla terenów usług sportu i rekreacji oznaczonych na rysunkach planu symbolem **Us1** 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) dostosowanie formy budynku do lokalnej tradycji kształtowania zabudowy w zakresie skali i ukształtowania bryły,
- 2) maksymalna wysokość budynków - 3 kondygnacja,
- 3) wysokość kalenicy:
 - minimalna - 8 m,
 - maksymalna - 18 m,
- 4) minimalna linia zabudowy od dróg publicznych (krawężnika jezdni) - 8 m,
- 5) maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 0,2.

§ 43. 1. Dla terenów przemysłowych oznaczonych na rysunkach planu symbolem **P** ustala się utrzymanie, przebudowę, modernizację istniejącej zabudowy oraz lokalizację nowej z zachowaniem przeznaczenia wymienionego w § 12 ust. 1 i 2.

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

- 1) minimalna linia zabudowy od krawężnika jezdni drogi G1/2 nr 297 - 8 m,
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu - 0,5,
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy terenu - 0,6.

§ 44. 1. Dla terenów działalności gospodarczej oznaczonych na rysunkach planu symbolami **Pu**, **Pu1** i **Pu2** ustala się utrzymanie, przebudowę, modernizację istniejącej zabudowy oraz lokalizację nowej z zachowaniem przeznaczenia wymienionego w § 13 i 14 ust. 1 i 2.

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

- 1) minimalna linia zabudowy od krawężników jezdni drogi G1/2 nr 297 - 8 m,
- 2) minimalna linia zabudowy od linii rozgraniczających dróg publicznych:
 - lokalnych - 6 m,
 - dojazdowych - 6 m,
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu - 0,5,
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy terenu - 0,8.

§ 45. 1. Dla terenów działalności gospodarczej związanej z gospodarką leśną oznaczonych na rysunku planu nr 1 symbolem **Pul** ustala się utrzymanie, przebudowę, modernizację istniejącej zabudowy oraz lokalizację nowej z zachowaniem przeznaczenia wymienionego w § 15 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 dojazdowych - 6 m,
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu - 0,1,
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy terenu - 0,1.

§ 46. 1. Dla terenu miejsca obsługi podróżnych oznaczonych na rysunku planu nr 1 symbolem **Ks** ustala się utrzymanie, przebudowę, modernizację istniejącej zabudowy oraz lokalizację nowej z zachowaniem przeznaczenia wymienionego w § 16 ust. 1 i 2.

2. W stosunku do nowej 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 drogi głównej - 20 m,
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu - 0,35.

§ 47. 1. Dla terenu parkingów i garaży oznaczonych na rysunku planu nr 1 symbolem **Ks2** ustala się utrzymanie, przebudowę, modernizację istniejącej zabudowy oraz lokalizację nowej z zachowaniem przeznaczenia wymienionego w § 18 ust. 1 i 2.

2. W stosunku do nowej 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 drogi głównej - 8 m,
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu - 0,5.

§ 48. 1. Dla terenów cmentarza oznaczonych na rysunkach planu symbolem **Zc** ustala się przebudowę lokalizację nowej zabudowy z zachowaniem przeznaczenia wymienionego w § 19 ust. 2 i 3.

2. W stosunku do nowej 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 dojazdowych - 6,0 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

Zasady ochrony środowiska przyrodniczego

§ 49. 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 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późniejszymi zmianami), a w szczególności jak podano w poniższej tabeli:

Klasa	Przeznaczenie terenów zgodnie z zapisami	Hałas komunikacyjny		Hałas przemysłowy	
		16 h dla dnia	8 h dla nocy	8 h dla dnia	1 h dla nocy
standardu akustycz.	zmian w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego				
3	U, U1, Uz, MZ, MN, MN1, MW, Up, Us1,	60	50	50	40
N	Us, Pu, Pu1, Pu2, P, Pul, Rp, Ks1, Ks, Ks2, Zc, Zd, Zi, W, KK, RL, RL1, G1/2, D1/2, L1/2, Z1/2, NO, NU, EE, EC, WW, NW, INf.	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.

3. Wyznacza się granice projektowanych obszarów o poniesionych wartościach krajobrazowo-przyrodniczych, dla których ustala się harmonijny rozwój projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, dostosowanej gabarytami i charakterem do zabudowy istniejącej.

4. Wyznacza się projektowane granice użytku ekologicznego. Wprowadzenie ochrony przyrody następuje w drodze rozporządzenia wojewody, które określa nazwę obszaru, jego położenie, ograniczenia, zakazy i nakazy lub uchwałą Rady Gminy (ustawa o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. art. 44).

Zasady ochrony środowiska kulturowego

§ 50. 1. Celem zapewnienia ochrony oraz warunków właściwej odbudowy i konserwacji układu przestrzennego wsi Trzebień wyznacza się na rysunkach planu strefę ochrony konserwatorskiej.

2. W obszarze strefy, o której mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) ochronę istniejącego układu przestrzennego założenia wraz z ukształtowaniem terenu i zieleni,
- 2) dokonywanie każdorazowo uzgodnień z odpowiednimi służbami konserwatorskimi wszelkich przedsięwzięć inwestycyjnych oraz zabiegów pielęgnacyjnych i zmian w sposobie użytkowania terenu,
- 3) przeprowadzanie odbudowy i rewaloryzacji układu wraz z odpowiednim zagospodarowaniem otoczenia.

3. 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.

4. 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 ujętych w spisie 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) obowiązek w stosunku do budynków modernizowanych i adaptowanych oraz nowych zlokalizowanych w strefie konserwatorskiej, stosowania naturalnych materiałów wykończeniowych oraz historycznych detali architektonicznych,
 - 4) obiekty przeznaczone do rozbiórki, a znajdujące się w ewidencji dóbr kultury wymagają uzyskania zgody i spełnienia procedur określonych przez właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
5. Wyznacza się w planie stanowiska archeologiczne, dla których ustala się ochronę archeologiczną istniejącego układu przestrzennego założenia wraz z ukształtowaniem terenu i zieleni.

Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną

§ 51. 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 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 z późniejszymi zmianami).

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. Dopuszcza się wtórne podziały geodezyjne terenów, na których zlokalizowane są istniejące obiekty infrastruktury technicznej o nieuregulowanym stanie prawnym.

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

§ 52. 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.

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

2. Do obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej należą tereny mieszkaniowe i usługowe 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.

§ 54. 1. Wyznacza się na rysunkach planu obszary zalewane powodziami w latach 1972-1997.

2. Na terenach znajdujących się w strefie zalewanej powodziami, niechronionych obwałowaniem, należy stosować zakazy ujęte w art. 40 ust. 1 oraz art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne (Dz. U. Nr 115, poz. 1229 z późniejszymi zmianami).

Rozdział V

Przepisy końcowe

§ 55. 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, MN1, U, U1,	- 20%,
MZ, Uz, Us, Us1, Zc, Zd, Zi, W, RL, RL1, Ks, Ks1, Ks2, Rp, Pu, P, Pu1, Pu2	- 1%,
KK, G1/2, Z1/2, L1/2, D1/2, NU, EE, EC, NO, WW, NW, NU, INf	- 1%

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

§ 56. W odniesieniu do terenu objętego ustaleniami niniejszej uchwały, w granicach określonych w § 1 tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bolesławiec uchwalonego uchwałą nr X/69/95 Rady Gminy Bolesławiec z dnia 12 lipca 1995 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Jeleniogórskiego Nr 40 z 1995 r., poz. 132, nr XV/103/96 Rady Gminy Bolesławiec z dnia 24 kwietnia 1996 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Jeleniogórskiego Nr 27 z 1996 r., poz. 46, nr XXVII/218/2001 Rady Gminy Bolesławiec z dnia 19 grudnia 2001 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 21 z 2001 r., poz. 552.

§ 57. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bolesławiec.

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