

**UCHWAŁA  
RADY GMINY W BOLESŁAWCU**

z dnia 3 marca 2004 r.

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

(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) uchwała się, co następuje:

**Rozdział I**

**Przedmiot i zakres ustaleń planu**

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Krępica.

2. Integralnymi częściami planu są:

- 1) załącznik graficzny nr 1 - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Krępica w skali 1:5.000,
- 2) załącznik graficzny nr 2, ustalenia szczegółowe - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Krępica 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,
  - c) linie rozgraniczające,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - e) podział geodezyjny terenu,
  - f) granica złoża udokumentowanego kruszywa naturalnego "Laskowice",
  - 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 projektowanej, oznaczone na rysunkach planu symbolami **MN**, **MN1**,
  - c) tereny usług publicznych, oznaczone na rysunkach planu symbolem **Up**,
  - d) tereny usług komercyjnych projektowanych, oznaczone na rysunku planu nr 1 symbolem **U**,
  - e) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunkach planu symbolem **Us**,
  - f) tereny usług sportu i rekreacji projektowanych, oznaczone na rysunku planu nr 1 symbolem **Us1**,
  - g) tereny agroturystyki, oznaczone na rysunku planu nr 1 symbolem **Ru**,
  - h) tereny cmentarza, oznaczone na rysunku planu nr 1 symbolem **Zc**,
  - i) tereny zieleni ochronnej, oznaczone na rysunku planu nr 1 symbolem **Zi**,
  - j) tereny lasów, oznaczone na rysunkach planu symbolem **RL**,
  - k) tereny dolesień, oznaczone na rysunku planu nr 1 symbolem **RL1**,
  - l) tereny rolne wyłączonych spod zabudowy, oznaczone na rysunkach planu symbolem **Rp**,
  - m) tereny wód otwartych, oznaczone na rysunku planu nr 1 symbolem **W**,
  - n) tereny dróg i ulic, oznaczone na rysunkach planu symbolami:
    - **A4** - autostrady
    - L1/2** - droga lokalna,
    - **D1/2** - droga dojazdowa,
  - o) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunkach planu symbolem :
    - **NO** - przepompownia ścieków,

3) oznaczenia dotyczące ochrony kulturowej i przyrodniczej:

- a) stanowisko archeologiczne ujęte w rejestrze zabytków - osada mezolityczna, oznaczone na rysunku planu nr 1,
- b) obiekty ujęte w spisie konserwatorskim, oznaczone na rysunku planu nr 2,
- c) pomnik przyrody,
- d) granica terenów o podwyższonych wartościach przyrodniczo-krajobrazowych,
- e) granica obszaru wysokiej ochrony Głównych Zbiorników Wód Podziemnych,

4) oznaczenia informacyjne:

- a) tereny zalewane powodzią w latach 1972-1997,
- b) wał ziemny przeciwpowodziowy,
- c) strefa ochronna obwałowań - 50 m,
- d) granica obszaru wyłączonego spod zabudowy ze względu na uciążliwość akustyczną od autostrady A4, oznaczona na rysunku planu nr 1,
- e) tereny rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- f) tereny zorganizowanej działalności inwestycyjnej, oznaczony na rysunku planu nr 1,
- g) schemat pasów jezdni autostrady A4, oznaczony na rysunku planu nr 1,
- 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 złoża kruszywa naturalnego "Laskowice",
- 5) strefa wyłączona spod zabudowy ze względu na istniejący cmentarz,
- 6) tereny zalewane powodzią w latach 1972-1997,
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 8) stanowisko archeologiczne ujęte w rejestrze zabytków - osada mezolityczna, oznaczone na rysunku planu nr 1,
- 9) pomnik przyrody,
- 10) wał ziemny przeciwpowodziowy,
- 11) strefa ochronna obwałowań - 50 m,
- 12) tereny rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- 13) tereny zorganizowanej działalności inwestycyjnej, oznaczone na rysunku planu nr 1,
- 14) oznaczenie standardu technicznego dróg.

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 Krępica,
- 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) 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,
- 10) wskaźniku zabudowy działki - rozumie się przez to wartość stosunku powierzchni ogólnej rzutu przyziemia obiektów stałych zlokalizowanych na działce (terenie) do powierzchni działki (terenu),
- 11) 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),
- 12) nieprzekraczalnej linii zabudowy- linia, której nie może przekroczyć zabudowa kubaturowa,

- 13) 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 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 istniejącą drogę dojazdową.

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

- 1) usługi komercyjne,
- 2) usługi komunikacji (w tym obiekty handlowo-usługowe i warsztaty).

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

- 1) funkcji mieszkaniowej, wbudowanej w obiekty usługowe,

- 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 **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 poprzez istniejącą drogę lokalną.

**§ 8.** 1. Dla terenów usług sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunkach planu symbolem **Us**, 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,
  - 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 10% terenu oznaczonego symbolem **Us**,
    - \* 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.

**§ 9.** 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 15% 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.

**§ 10.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu nr 1 symbolem **Ru**, ustala się jako przeznaczenie podstawowe funkcję agroturystyki.

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

- 1) usług komercyjnych, w zakresie gastronomii,
- 2) funkcji mieszkaniowej,
- 3) 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 drogę lokalną L1/2.

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

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

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

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

**§ 12.** Wyznacza się tereny zieleni ochronnej, oznaczone na rysunku planu nr 1 planu symbolem **Zi**.

**§ 13.** 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.

3. Tereny lasów należą do chronionego kompleksu Borów Dolnośląskich.

**§ 14.** 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 oraz przebiegu granicy rolno-leśnej.

**§ 15.** 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, urządzeń infrastruktury technicznej i komunalnej,
- 2) ochronę istniejących zakrzewień i zadrzewień śródpolnych.

**§ 16.** 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.

§ 17. 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 dróg 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 dróg 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.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny autostrady określone na rysunku planu nr 1 symbolem A4.

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.

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

### Rozdział III

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

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

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

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

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

- 1) lokalizacja nowej zabudowy wyłącznie na działkach samodzielnych, niezabudowanych,
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki dla zabudowy wolno stojącej - 0,25,
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki dla budownictwa wolno stojącego - 0,35,
- 4) odległość zabudowy od dróg dojazdowych i lokalnych - 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 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 - 1.200 m<sup>2</sup>,
  - \* dla zabudowy bliźniaczej - 600 m<sup>2</sup>,
  - \* dla zabudowy szeregowej - 600 m<sup>2</sup>,
  - \* dla zabudowy usługowej - 250 m<sup>2</sup>.

6. Na terenach działek zabudowanych dopuszcza się lokalizację wolnostojących 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 dróg publicznych,
- 4) obiekty parterowe można zbliżyć do granicy działki za zgodą sąsiada (właściciela posesji, do której zostanie zbliżony obiekt) przy zachowaniu następujących rozwiązań technicznych:
  - ściana zbliżona do granicy działki - pełna (bez otworów okiennych i drzwiowych),
  - odprowadzenie wód z zadaszenia na własną posesję.

**§ 21.** 1. Dla terenów 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 - 0,20,
  - \* 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 dróg:
  - \* lokalnych - 6 m,
  - \* dojazdowych - 6 m,
- 5) minimalna szerokość działki:
  - \* dla zabudowy wolno stojącej - 20 m,
  - \* dla zabudowy bliźniaczej - 14 m,
  - \* dla zabudowy szeregowej - 9 m,
- 6) dach 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 dróg.

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) - 1.200 m<sup>2</sup>,
- \* dla zabudowy szeregowej - 600 m<sup>2</sup>,
- \* dla zabudowy bliźniaczej - 600 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 dróg 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 i MZ dopuszcza się zmniejszenie dopuszczalnej powierzchni do 600 m<sup>2</sup>.

**§ 22.** 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 § 6 ust. 1 i 2.

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

- 1) dostosowanie 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.

**§ 23.** 1. Dla terenów usług komercyjnych oznaczonych na rysunkach planu symbolem **U** ustala się lokalizację nowej zabudowy z zachowaniem przeznaczenia wymienionego w § 7 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 publicznych:
  - \* lokalnych - 6 m.

**§ 24.** 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.

**§ 25.** 1. Dla terenów usług sportu i rekreacji oznaczonych na rysunku planu nr 1 symbolem **Us1** 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) dostosowanie formy budynku do lokalnej tradycji kształtowania zabudowy w zakresie skali i ukształtowania bryły,
- 2) maksymalna wysokość budynków - 1 kondygnacja,
- 3) wysokość kalenicy:
  - \* minimalna - 8 m,
  - \* maksymalna - 18 m,
- 4) minimalna linia zabudowy od dróg publicznych (krawężnika jezdni) - 6 m,
- 5) maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 0,15,

**§ 26.** 1. Dla terenów agroturystyki oznaczonych na rysunku planu nr 1 symbolem **Ru** 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 - 1 kondygnacja,
- 3) wysokość kalenicy:
  - \* minimalna - 8 m,
  - \* maksymalna - 18 m,
- 4) minimalna linia zabudowy od dróg publicznych (krawężnika jezdni) - 6 m,
- 5) maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 0,15.

**§ 27.** 1. Dla terenów cmentarza oznaczonych na rysunku planu nr 1 symbolem **Zc** ustala się lokalizację nowej zabudowy z zachowaniem przeznaczenia wymienionego w § 11 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) 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), 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
<b>3</b>	MZ, MN, MN1, Up, U, Ru	60	50	50	40
<b>N</b>	Rp, Us, Us1, Zc, Zi, W, RL, RL1, D1/2, L1/2, NO, A4	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.

#### § 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 dodatkowe 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 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) obowiązek w stosunku do budynków modernizowanych i adaptowanych ujętych w ewidencji dóbr kultury, 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.
3. Wyznacza się w planie stanowisko archeologiczne - osada mezolityczna, ujęte w rejestrze zabytków dla którego ustala się ochronę archeologiczną istniejącego układu przestrzennego założenia wraz z ukształtowaniem terenu i zieleni.

### **§ 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) zrzut ścieków sanitarnych i wód opadowych do istniejących i projektowanych sieci komunalnych,
- 4) gromadzenie odpadów komunalnych w szczelnych pojemnikach, a następnie unieszkodliwianie na terenie miejsko-gminnego wysypiska śmieci,
- 5) obsługa telefoniczna z sieci przedsiębiorstw telekomunikacyjnych.

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

3. 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.

**§ 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 usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu nr 1 symbolem Us1. Tereny te są 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 rysunku planu terenu,
- c) skoordynowane zostaną działania w zakresie uzbrojenia terenu i budowy dojazdów wewnętrznych.

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

2. Na terenach znajdujących się w strefie zalewanej powodziami 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**

**§ 34.** 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, U, Ru - 20%,

MZ, MN1, Up, Us, Us1, Zc, Zi, W, RL, RL1, RP - 1%,

L1/2, D1/2, NO, A4 - 1%

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

**§ 35.** 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 XXI/190/2001 Rady Gminy Bolesławiec z dnia 28 lutego 2001 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 38 z 2001 r., poz. 390.

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

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