

**UCHWAŁA
RADY GMINY W BOLESŁAWCU**

z dnia 9 czerwca 2004 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa

(Wrocław, dnia 27 lipca 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 (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 Nowa.

2. Integralnymi częściami planu są:

- 1) załącznik graficzny nr 1 - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa w skali 1:5.000,
- 2) załącznik graficzny nr 2, ustalenia szczegółowe - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa 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 zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

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

- 1) oznaczenia regulacyjne:
 - a) granica opracowania szczegółowego,
 - b) granica wsi będąca granicą opracowania, oznaczona na rysunku planu nr 1,
 - c) linie rozgraniczające,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu nr 2,
 - e) podział geodezyjny terenu,
 - f) granica złóż udokumentowanych kruszywa naturalnego "Kraszowice" i "Nowa", oznaczone na rysunku planu nr 1,
 - g) granica terenu górniczego "Kraszowice - Pole B", oznaczona na rysunku planu nr 1,
 - h) granica obszaru górniczego "Kraszowice - Pole B", oznaczona na rysunku planu nr 1,

- 2) oznaczenia przeznaczenia terenów:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej - istniejące, oznaczone na rysunkach planu symbolem **MZ**,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej - projektowane, oznaczone na rysunkach planu symbolem **MN**,
 - c) tereny usług komercyjnych - istniejące, oznaczone na rysunkach planu symbolem **Uz**,
 - d) tereny usług publicznych, oznaczone na rysunkach planu symbolem **Up**,
 - e) tereny usług publicznych i komercyjnych, oznaczone na rysunkach planu symbolem **Up/Uz**,
 - f) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunkach planu symbolem **Us**,
 - g) tereny eksploatacji powierzchniowej, oznaczone na rysunku planu nr 1 symbolem **PE**,
 - h) tereny działalności gospodarczej, oznaczone na rysunku planu nr 1 symbolem **Pu**,
 - i) tereny lasów, oznaczone na rysunkach planu symbolem **RL**,
 - j) tereny dolesień, oznaczone na rysunkach planu symbolem **RL1**,
 - k) tereny rolne wyłączone spod zabudowy, oznaczone na rysunkach planu symbolem **Rp**,
 - l) tereny wód otwartych, oznaczone na rysunkach planu symbolem **W**,
 - m) tereny dróg, oznaczone na rysunkach planu symbolami:
 - **L1/2** - droga lokalna,
 - **D1/2** - droga dojazdowa,
 - n) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunkach planu symbolami:
 - **NO** - przepompownia ścieków,
 - **EE** - trafostacja,
 - 3) oznaczenia dotyczące ochrony kulturowej:
 - a) stanowiska archeologiczne, oznaczone na rysunku planu nr 1,
 - b) obiekty ujęte w rejestrze zabytków,
 - c) strefa konserwatorska dla zespołu kościelno-cmentarnego, ujętego w rejestrze zabytków,
 - d) projektowana strefa ochrony konserwatorskiej dla obszaru o podwyższonych wartościach zabytkowych, oznaczona na rysunkach planu symbolem **KZ**,
 - e) obiekty ujęte w spisie dóbr kultury, oznaczone na rysunku planu nr 2,
 - 4) oznaczenia informacyjne:
 - a) tereny zalewane powodziami w latach 1972-1997,
 - b) granica obszaru o podniesionych wartościach krajobrazowo-przyrodniczych,
 - c) tereny zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
 - d) oznaczenia urządzeń i głównych sieci infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 2, ustala się ich przeznaczenie podstawowe i uzupełniające oraz zasady zagospodarowania poprzez określenie w zależności od potrzeb:
- 1) szczegółowych warunków i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
 - 2) warunków podziału na działki,
 - 3) ogólnych warunków i zasad zagospodarowania terenów budowlanych wynikających z potrzeb ochrony środowiska,
 - 4) ogólnych warunków i zasad zagospodarowania terenów budowlanych wynikających z obsługi technicznej,
 - 5) szczególnych warunków w zakresie ochrony przyrody oraz środowiska kulturowego.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1 pkt 2, mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego na zasadach ustalonych w przepisach niniejszej uchwały.
4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granica opracowania planu,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) oznaczenia symboli funkcji podstawowej terenu,
 - 4) granice złoża kruszywa naturalnego "Kraszowice" i "Nowa",
 - 5) granica obszaru i terenu górniczego "Kraszowice - Pole B",
 - 6) strefa konserwatorska dla zespołu kościelno-cmentarnego, ujętego w rejestrze zabytków,

- 7) projektowana strefa ochrony konserwatorskiej dla obszaru o podwyższonych wartościach zabytkowych, oznaczona na rysunkach planu symbolem KZ,
- 8) tereny zalewane powodzią w latach 1972--1997,
- 9) tereny zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 11) oznaczenie standardu technicznego dróg i ulic.

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

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

- 1) planie - należy przez to rozumieć plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa,
- 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 symbolami **MZ**, **MN** ustala się jako przeznaczenie podstawowe funkcję mieszkaniową i zagrodową istniejącą.

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. 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 gminne drogi dojazdowe D1/2 i lokalne L1/2.

§ 6. 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, 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 **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.

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

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

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

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

§ 8. 1. Ustala się tereny usług publicznych i komercyjnych oznaczonych na rysunkach planu symbolem **Up/Uz**.

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

- 1) funkcji mieszkaniowej,
- 2) obiektów infrastruktury technicznej i komunalnej,
- 3) zieleni o funkcjach ochronnych i rekreacyjnych.

§ 9. 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 ulicę lokalną L1/2 i dojazdową D1/2.

§ 10. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu nr 1 symbolem **PE** ustala się jako przeznaczenie podstawowe funkcje związane z eksploatacją powierzchniową złoża żwiru.

2. Teren w liniach rozgraniczających oznaczony symbolem **PE** stanowi obszar bezpośredniej działalności górniczej związanej z eksploatacją złoża, składowaniem nakładu i gromadzeniem odpadów poeksploacyjnych.

3. Na omawianym terenie obowiązuje zakaz wznoszenia jakichkolwiek trwałych obiektów kubaturowych, zezwala się wyłącznie na instalowanie obiektów i urządzeń technologicznych na czas prowadzenia eksploatacji.

4. Eksploatacja żwiru winna odbywać się zgodnie z warunkami określonymi w uzyskanych koncesjach, w granicach docelowo prowadzonej eksploatacji powierzchniowej zgodnie z Prawem geologicznym i górniczym (Dz. U. Nr 27 z 1994 r. z późniejszymi zmianami).

5. Sposób kształtowania czaszy wyrobiska oraz technologia górnicza winny zapewniać maksymalne wykorzystanie złoża, przy pełnym respektowaniu zasad ochrony środowiska przyrodniczego. Szczególne warunki wyznaczenia filara ochronnego oraz zasad rekultywacji zwałowiska nakładu i odpadów poeksploacyjnych, a także wyrobiska należy ustalić w projekcie zagospodarowania złoża, uzgodnionym z właściwym organem nadzoru górniczego. Program rekultywacji wyrobiska należy uzgodnić z władzami gminy przed zakończeniem eksploatacji.

6. W projekcie złoża rozwiązać, a w trakcie jego eksploatacji zapewnić z przyległych terenów odprowadzenie wód rowami melioracyjnymi.

§ 11. 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 urządzeń 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. Zewnętrzna obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie poprzez drogę lokalną L1/2.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) dróg lokalnych - 15 m
- 2) 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) zieleń 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 pieszce i pieszo-rowerowe, pieszo-jezdne, przejścia przez jezdnię) oraz dojścia do obiektów usługowych należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 17. Wyznacza się tereny lokalizacji przepompowni ścieków, oznaczone na rysunkach planu symbolem **NO**.

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

Rozdział III

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

§ 19. 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 ulic lokalnych i dojazdowych - przy zachowaniu linii zabudowy budynków istniejących,
- 5) dostosowanie w zakresie skali, ukształtowania bryły i detalu do istniejącej, sąsiedniej zabudowy.

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

- ustalanie warunków remontów, adaptacji i modernizacji wg wytycznych służb konserwatorskich,
- jeżeli względy techniczne, funkcjonalno-przestrzenne uniemożliwiają dalsze utrzymanie obiektu, jego 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 - 0,3,
- 2) zostaną zachowane obowiązujące przepisy techniczno-budowlane,
- 3) zostaną zachowane dotychczasowe odległości zabudowy od ulic publicznych,
- 4) obiekty parterowe można zbliżyć do granicy działki za zgodą sąsiada (właściciela posesji, do której zostanie zbliżony obiekt) przy zachowaniu następujących rozwiązań technicznych:
 - ściana zbliżona do granicy działki - pełna (bez otworów okiennych i drzwiowych),
 - odprowadzenie wód z zadaszenia na własną posesję.

§ 20. 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:
 - 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. 35° (zalecany 40°),
- 7) maksymalna wysokość kalenicy, od poziomu gruntu - 11 m,
- 8) układ kalenicy - zalecany równoległy do zbocza i układu ulic.

3. Ustala się następujące warunki podziału na działki:

- 1) układ, kształt i wymiary działek odpowiednie do przeznaczenia i sposobu użytkowania terenu, przy zachowaniu:
 - wymagań ochrony przeciwpożarowej,
 - przepisów ochrony środowiska,
 - warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,
 - warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - parametrów ustalonych w ust. 2,
- 2) minimalna wielkość działki:
 - dla lokalizacji wydzielonej (samodzielnej) - 1200 m²,
 - dla zabudowy szeregowej - 600 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej - 600 m².

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

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

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

§ 21. 1. Dla terenów usług komercyjnych istniejących oznaczonych na rysunkach planu symbolem **Uz** ustala się utrzymanie, przebudowę oraz lokalizację nowej zabudowy z zachowaniem przeznaczenia wymienionego w § 6 ust.1, 2.

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

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

§ 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 § 7 ust. 1 i 2.

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

- 1) dostosowanie formy budynku do lokalnej tradycji kształtowania zabudowy w zakresie skali i ukształtowania bryły,
- 2) maksymalna wysokość budynków - 2 kondygnacje,
- 3) wysokość kalenicy:
 - minimalna - 5 m,
 - maksymalna - 11 m,
- 4) minimalna linia zabudowy od dróg publicznych (krawężnika jezdni) - 6 m,
- 5) maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 0,3.

3. Lokalizację funkcji mieszkaniowej uzupełniającej dopuszcza się wyłącznie jako wbudowaną w obiekty usług publicznych.

§ 23. 1. Dla terenów usług publicznych i komercyjnych oznaczonych na rysunkach planu symbolem **Up/Uz** ustala się utrzymanie, przebudowę, modernizację istniejącej zabudowy oraz 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 - 2 kondygnacje,
- 3) wysokość kalenicy:
 - minimalna - 5 m,
 - maksymalna - 11 m,
- 4) minimalna linia zabudowy od dróg publicznych (krawężnika jezdni) - 6 m,

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.

§ 24. 1. Dla terenów usług sportu i rekreacji oznaczonych na rysunkach planu symbolem **Us** ustala się lokalizację nowej zabudowy 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 - 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 działalności gospodarczej oznaczonych na rysunku planu nr 1 symbolem **Pu** 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) minimalna linia zabudowy od linii rozgraniczających dróg publicznych:
 - lokalnych - 6 m,
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu - 0,5,
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy terenu - 0,8.

Rozdział IV **Ustalenia ogólne** **Zasady ochrony środowiska przyrodniczego**

§ 26. 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 standardu akustycz.	Przeznaczenie terenów zgodnie z zapisami zmian w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego	Hałas komunikacyjny		Hałas przemysłowy	
		16 h dla dnia	8 h dla nocy	8h dla dnia	1h dla nocy
3	Uz, MZ, MN, Up, Up/Uz	60	50	50	40
N	Us, Rp, W, RL, RL1, D1/2, L1/2, EE, NO, PE, Pu	Nienormowany			

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

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

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.

Zasady ochrony środowiska kulturowego

§ 27. 1. Celem zapewnienia ochrony oraz warunków właściwej odbudowy i konserwacji układu przestrzennego wsi Nowa wyznacza się na rysunkach planu obszary:

- wpisane do rejestru zabytków - zespół kościelno-cmentarny,
- o podwyższonych wartościach zabytkowych, oznaczone symbolem **KZ**,
- obserwacji archeologicznej - stanowiska archeologiczne.

2. W obszarach, o których 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 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 w rejestrze zabytków i 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

§ 28. 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).

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.

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

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

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

2. Do obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej należą tereny mieszkaniowe 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.

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

2. Na terenach znajdujących się w strefie zalewanej powodziami, nie chronionych 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

§ 31. 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,	- 20%,
MZ, Uz, Up, Up/Uz, Us, W, RL, RL1, Rp, PE, Pu	- 1%,
L1/2, D1/2, EE, NO	- 1%

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

§ 32. W odniesieniu do terenu objętego ustaleniami niniejszej uchwały, w granicach określonych w § 1 tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bolesławiec uchwalonego uchwałą nr XVII/146/2000 Rady Gminy Bolesławiec z dnia 19 lipca 2000 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 32, poz. 572.

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bolesławiec.

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