

**Uchwała nr XII/75/03  
Rady Gminy w Bolesławcu  
z dnia 04 grudnia 2003 roku**

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

*Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 i art.40 ust.1 ustawy z dnia 08 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 r. Dz.U.Nr 142, poz.1591) oraz na podstawie art.26 ustawy z dnia 07 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 1999r.,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 2003r. (Dz.U. Nr 80, poz. 717).*

**uchwala się co następuje:**

**ROZDZIAŁ 1**

**Przedmiot i zakres ustaleń planu**

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kraszowice.
2. Integralnymi częściami planu są:
  - 1) załącznik graficzny Nr 1 - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kraszowice w skali 1:5000,
  - 2) załącznik graficzny Nr 2, ustalenia szczegółowe - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kraszowice w skali 1:2000.

§2

Przedmiotem ustaleń planu są następujące elementy:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi wraz z urządzeniami pomocniczymi,
- 3) tereny dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,
- 4) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
- 6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy,
- 7) zasady i warunki podziału na działki budowlane,
- 8) granice obszarów 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, oznaczone na rysunku planu Nr2,
    - e) podział geodezyjny terenu, oznaczony na rysunku planu Nr2,
    - f) granica złóż udokumentowanych kruszywa naturalnego „Kraszowice – Pole A”,
    - 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 symbolem **MN, MN1**,
  - c) tereny zabudowy siedliskowej projektowanej oznaczone na rysunku planu symbolem **MR**,
  - d) tereny usług komercyjnych istniejących, oznaczone na rysunkach planu symbolem **Uz**,
  - e) tereny usług komercyjnych projektowanych, oznaczone na rysunkach planu symbolem **U**,
  - f) tereny usług publicznych, oznaczone na rysunkach planu symbolem **Up**,
  - g) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunkach planu symbolem **Us**,
  - h) tereny cmentarza oznaczone na rysunkach planu symbolem **Zc**,
  - i) tereny zieleni parkowej oznaczone na rysunkach planu symbolem **Zp**,
  - j) tereny lasów, oznaczone na rysunkach planu symbolem **RL**,
  - k) tereny dolesień, oznaczone na rysunkach planu symbolem **RL1**,
  - l) tereny rolne wyłączonych spod zabudowy, oznaczone na rysunkach planu symbolem **Rp**,
  - m) tereny wód otwartych, oznaczone na rysunkach planu symbolem **W**,
  - n) tereny stawów hodowli ryb, oznaczone na rysunku planu Nr1 symbolem **Wr**,
  - o) tereny dróg i ulic, oznaczone na rysunkach planu symbolami :
    - **G1/2** - rezerwa terenu pod poszerzenie drogi głównej Nr 297
    - **Z1/2** - ulica zbiorcza
    - **L1/2** - ulica lokalna,
    - **D1/2** - ulica dojazdowa,
  - p) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunkach planu symbolami :
    - **EE** - trafostacja,
    - **ET** - stacja bazowa telefonii cyfrowej.
- 3) oznaczenia dotyczące ochrony kulturowej i przyrodniczej:
- a) stanowiska archeologiczne, oznaczone na rysunkach planu ,
  - b) obiekty ujęte w rejestrze zabytków, oznaczone na rysunkach planu
  - c) granice obszarów kulturowych wpisanych do rejestru zabytków, oznaczonych na rysunkach planu symbolem KR,
  - d) granice obszarów o podwyższonych wartościach zabytkowych, oznaczonych na rysunkach planu symbolem KZ,
  - e) granice obszarów obserwacji archeologicznej, oznaczonych na rysunku planu Nr1 symbolem KA,
  - f) obiekty ujęte w spisie dóbr kultury, oznaczone na rysunku planu Nr 2,
  - g) pomniki przyrody ożywionej, oznaczone na rysunkach planu,
  - h) granica obszaru o podniesionych wartościach krajobrazowo-przyrodniczych, oznaczona na rysunkach planu,
  - i) drzewa wskazane do ochrony, oznaczone na rysunkach planu.
- 4) oznaczenia uzupełniające:
- a) tereny rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury, oznaczone na rysunkach planu,
  - b) tereny zalewane powodziami w latach 1972-1997, oznaczone na rysunkach planu,
  - c) projektowana granica negatywnego oddziaływania od linii 220 kV, oznaczona na rysunku planu Nr1,
  - d) oznaczenia urządzeń i głównych sieci infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunkach planu.
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-Pole A”,
  - 5) strefa wyłączona spod zabudowy mieszkaniowej, ze względu na istniejący cmentarz,
  - 6) tereny zalewane powodzią w latach 1972-1997
  - 7) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury,
  - 8) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 9) granice obszarów kulturowych wpisanych do rejestru zabytków,
  - 10) granice obszarów o podwyższonych wartościach zabytkowych,
  - 11) granice obszarów obserwacji archeologicznej,
  - 12) oznaczenie standardu technicznego dróg i ulic,
  - 13) drzewa wskazane do ochrony.
5. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunkach planu stanowią informację oraz zalecenia uzupełniające do ustaleń planu.

#### §4

Ileokroć w uchwale i na rysunkach planu jest mowa o :

- 1) *planie* - należy przez to rozumieć plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego wsi Kraszowice,
- 2) *rysunkach planu* - należy przez to rozumieć załączniki graficzne nr 1 i 2 do niniejszej uchwały w skali 1:5000, 1:2000.
- 3) *obowiązujących przepisach* – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujące w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały oraz przepisy zmienione po uchwaleniu planu, ale nie sprzeczne 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 2

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

#### §5

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **MZ, MN, MN1** ustala się jako przeznaczenie podstawowe funkcję mieszkaniową i zagrodową istniejącą .
2. Na terenach oznaczonych symbolem **MZ, MN, MN1** jako przeznaczenie uzupełniające ustala się lokalizację:
  - 1) usług komercyjnych wbudowanych, zajmujących nie więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub zlokalizowanych samodzielnie na działkach wyodrębnionych o powierzchni co najmniej 250m<sup>2</sup>,
  - 2) zieleni o funkcjach ochronnych i rekreacyjnych,
  - 3) usług publicznych,
  - 4) obiektów infrastruktury technicznej i komunalnej,
  - 5) miejsc parkingowych i garaży wolnostojących 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 wyklucza się bezpośrednie wjazdy z drogi nr 297.
5. 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.
6. 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%.
7. Zewnętrzna obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie poprzez ulice dojazdowe D1/2 , lokalne L1/2 i zbiorczą Z1/2 oraz istniejące wjazdy z drogi nr 297.

#### § 6

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **MR** ustala się jako przeznaczenie podstawowe funkcję zabudowy siedliskowej projektowanej.
2. Na terenach o których mowa w ust.1 jako przeznaczenie uzupełniające ustala się lokalizację obiektów agroturystycznych, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

#### §7

1. Dla terenów usług 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 1000m<sup>2</sup>.

#### §8

1. Dla terenów usług komercyjnych projektowanych oznaczonych na rysunkach planu symbolem **U** 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) usług publicznych,
  - 3) agroturystyki,
  - 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 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 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 1000m<sup>2</sup>.

#### §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. Dla terenu położonego w strefie sanitarnej cmentarza wyklucza się zabudowę mieszkaniową.

#### §10

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.

#### §11

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 nie wymienionych w ust.2 i 3.

#### § 12

1. Wyznacza się tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunkach planu symbolem **ZP** .
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.

#### § 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.

#### § 14

1. Ustala się tereny dolesień, oznaczone na rysunku planu Nr1 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 i 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 stawów hodowli ryb, oznaczonych na rysunku planu Nr1 symbolem **Wr**.
2. Dla terenów stawów hodowli ryb, ustala się ochronę istniejących cieków wraz z ochroną szaty roślinnej w ich otoczeniu.

## § 18

1. Wyznacza się tereny dróg i ulic publicznych o parametrach funkcjonalnych i technicznych określonych na rysunkach planu symbolami: **Z1/2, L1/2, D1/2**.
2. Wyznacza się rezerwę terenu szerokości 5m dla poszerzenia drogi głównej **G1/2 Nr 297**.
3. Parametry przestrzenne, funkcjonalne i techniczno-eksploatacyjne dróg, ulic i ich połączeń oraz zasady rozmieszczenia miejsc postojowych w ciągu ulic należy określić w oparciu o Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 43, poz. 430).
4. Szerokość linii rozgraniczających istniejących dróg i ulic głównych, lokalnych i dojazdowych zróżnicowana, dostosowana do istniejących uwarunkowań przestrzennych.. Docelowo należy dążyć, aby szerokości linii rozgraniczających ulic istniejących i projektowanych wynosiły, dla:
  - 1) ulicy zbiorczej - 20 m,
  - 2) ulic lokalnych - 12m
  - 3) ulic dojazdowych - 10 m,
4. W obrębie linii rozgraniczających nowych i modernizowanych ciągów układu komunikacyjnego można lokalizować, jeżeli względy techniczne umożliwiają :
  - 1) ścieżki rowerowe o minimalnej szerokości 2,0m (jednostronnie),
  - 2) zieleń izolacyjną i ozdobną o szerokości 1,5-3,0m (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.

## § 19

Wyznacza się tereny trafostacji, oznaczone na rysunkach plany symbolem **EE**.

## § 20

1. Wyznacza się tereny lokalizacji stacji bazowej telefonii cyfrowej, oznaczone na rysunku planu nr 1 symbolem **ET**.
2. Na terenach ,o których mowa w ust.1 jako przeznaczenie uzupełniające ustala się lokalizację:

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

### **ROZDZIAŁ III**

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

##### § 21

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej istniejącej, oznaczonych na rysunkach planu symbolem **MZ** ustala się utrzymanie i modernizację istniejącej zabudowy oraz lokalizację nowej z zachowaniem przeznaczenia wymienionego w § 5 ust. 1,2.
2. W stosunku do zabudowy modernizowanej i przebudowywanej lub podlegającej wymianie ustala się następujące wymagania:
  - 1) dostosowanie w zakresie skali, ukształtowania bryły i detalu do istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi,
  - 2) przywrócenie lub utrzymanie tradycyjnej (dotychczasowej) formy i wysokości dachu,
  - 3) rozbudowę istniejących obiektów pod warunkiem utrzymania wskaźników zabudowy określonych w ust.3.
3. W stosunku do zabudowy uzupełniającej zlokalizowanej na terenach oznaczonych symbolem **MZ** ustala się następujące warunki i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) lokalizacja nowej zabudowy wyłącznie na działkach samodzielnych, niezabudowanych,
  - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki dla zabudowy wolnostojącej -0,25
  - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki dla budownictwa wolnostojącego -0,30
  - 4) odległość od dróg lokalnych i dojazdowych – przy zachowaniu linii zabudowy budynków istniejących,
  - 5) odległość od linii rozgraniczających ulicy zbiorczej - 8m,
  - 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 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 wolnostojącej	- 1200 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 ulic publicznych,
  - 4) obiekty parterowe można zbliżyć do granicy działki za zgodą sąsiada (właściciela posesji, do której zostanie zbliżony obiekt) przy zachowaniu następujących rozwiązań technicznych:
    - ściana zbliżona do granicy działki - pełna (bez otworów okiennych i drzwiowych),
    - odprowadzenie wód z zadaszenia na własną posesję.

## § 22

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej projektowanej oznaczonych na rysunkach planu symbolem **MN, MN1** ustala się lokalizację nowej zabudowy z zachowaniem przeznaczenia wymienionego w § 5 ust. 1,2.
2. Ustala się następujące warunki i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) zabudowa nowych zespołów realizowanych w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi tereny winna charakteryzować się jednakowymi lub wzajemnie do siebie zbliżonymi parametrami następujących elementów kształtowania architektonicznego:
    - a) formą oraz wysokością dachu i układem kalenicy,
    - b) poziomem posadowienia podłogi i parteru,
    - c) zastosowanymi materiałami wykończeniowymi,
    - d) formą i wysokością ogrodzenia ,
    - e) linią zabudowy,
  - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki:
 

– dla zabudowy wolnostojącej	- 0,2,
– dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej	- 0,25,
  - 3) maksymalna intensywność zabudowy działki:
 

– dla zabudowy wolnostojącej	- 0,25,
– dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej	- 0,30,
  - 4) minimalna odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających ulic:
 

– głównych	- 20 m,
– zbiorczych	- 8m
– lokalnych i dojazdowych	- 6 m,
  - 5) minimalna szerokość działki:
 

– dla zabudowy wolnostojącej	- 20 m,
– dla zabudowy bliźniaczej	- 14 m,
– dla zabudowy szeregowej	- 9 m,
  - 6) dach dwuspadowy, kryty dachówką, o kącie nachylenia dostosowanym do istniejącej zabudowy, min. 35° (zalecany 40°);
  - 7) maksymalna wysokość kalenicy, od poziomu gruntu - 11 m,
  - 8) układ kalenicy - zalecany równoległy do zbocza i układu ulic,
3. Ustala się następujące warunki podziału na działki:
  - 1) układ, kształt i wymiary działek odpowiednie do przeznaczenia i sposobu użytkowania terenu, przy zachowaniu:
    - wymagań ochrony przeciwpożarowej,
    - przepisów ochrony środowiska,
    - warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,
    - warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
    - parametrów ustalonych w ust. 2,
  - 2) minimalna wielkość działki:
 

– dla lokalizacji wydzielonej (samodzielnej)	- 1200 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 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,
  - 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 600m<sup>2</sup> .

## §23

1. Dla terenów zabudowy zagrodowej projektowanej oznaczonych na rysunkach planu symbolem **MR** ustala się lokalizację nowej zabudowy z zachowaniem przeznaczenia wymienionego w §6 ust.1 i 2.
2. W stosunku do zabudowy, o której mowa w ust.1, ustala się następujące warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) dostosowanie kształtu budynku do lokalnej tradycji kształtowania zabudowy w zakresie skali i ukształtowania bryły,
  - 2) dach dwu lub wielospadowy, maksymalny kąt nachylenia połaci 45°,
  - 3) maksymalna wysokość budynku - 2 kondygnacje,
  - 4) maksymalna wysokość kalenicy - 11 m,
  - 5) maksymalny wskaźnik zabudowy działki dla terenu **MR** - 0,2,
  - 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki dla terenu **MR** - 0,2,
  - 7) minimalna linia zabudowy od linii rozgraniczających ulic dojazdowych i lokalnych -6 m,
  - 8) minimalna wielkość działki 2000m<sup>2</sup>.
3. 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 - 0,2,
  - 2) zostaną zachowane obowiązujące przepisy techniczno – budowlane,
  - 3) zostaną zachowane dotychczasowe odległości zabudowy od ulic publicznych,
  - 4) obiekty parterowe można zbliżyć do granicy działki za zgodą sąsiada (właściciela posesji, do której zostanie zbliżony obiekt) przy zachowaniu następujących rozwiązań technicznych:
    - ściana zbliżona do granicy działki pełna (bez otworów okiennych i drzwiowych),
    - odprowadzenie wód z zadaszenia na własną posesję.

## §24

1. Dla terenów usług komercyjnych oznaczonych na rysunkach planu symbolami **Uz** ustala się utrzymanie, przebudowę oraz 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 kondygnacje, - 3
  - 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 zbiorczej - 8m

## §25

1. Dla terenów usług komercyjnych oznaczonych na rysunkach planu symbolami **U** ustala się utrzymanie, przebudowę oraz lokalizację nowej zabudowy z zachowaniem przeznaczenia wymienionego w §8 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 kondygnacje, - 3
  - 3) wysokość kalenicy dla dachów wielospadowych:
    - maksymalna - 15,0 m,
    - minimalna - 5,0 m,

- 4) maksymalny wskaźnik zabudowy działki dla terenu **U** - 0,15,
  - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki dla terenu **U** - 0,4,
  - 6) minimalna linia zabudowy od linii rozgraniczających ulicy lokalnej - 6m
3. Teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej i wymaga uzgodnień na etapie koncepcji zagospodarowania terenu.

#### §26

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 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 - 5m,
    - 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.

#### §27

1. Dla terenów usług sportu i rekreacji oznaczonych na rysunkach planu symbolem **Us** 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 - 5m,
    - maksymalna - 8 m,
  - 4) minimalna linia zabudowy od dróg publicznych (krawężnika jezdni) - 8 m,
  - 5) maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 0,1,

#### §28

1. Dla terenów cmentarza oznaczonych na rysunkach planu symbolem **Zc** ustala się przebudowę lokalizację nowej zabudowy z zachowaniem przeznaczenia wymienionego w §11 ust.2 i 3.
2. W stosunku do zabudowy, o której mowa w ust.1 ustala się następujące warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) wysokość budynków - maksimum 1 kondygnacje;
  - 2) dach dwuspadowy, o kącie nachylenia min. 45°,
  - 3) maksymalna wysokość kalenicy - 8m;
  - 4) minimalna linia zabudowy od ulicy dojazdowej - 6m.
3. Dla terenu cmentarza ustala się strefę ochronną 50m, w której nie można lokalizować obiektów mieszkalnych.
4. Obsługa komunikacyjna poprzez istniejącą drogę dojazdową..

## ROZDZIAŁ IV Ustalenia ogólne

### §29

#### *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 nie wywołujących 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 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
<b>3</b>	<i>U, Uz, MZ, MN, MNI,MR, Up,</i>	<b>60</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>40</b>
<b>N</b>	<i>Us, ZP, RP, Zc, W, Wr, RL, RLI, G1/2, D1/2,L1/2, Z1/2, , EE, ET.</i>	<b>Nie normowany</b>			

- 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.

### §30

#### *Zasady ochrony środowiska kulturowego*

1. Celem zapewnienia ochrony oraz warunków właściwej odbudowy i konserwacji układu przestrzennego wsi Kraszowice wyznacza się na rysunkach planu obszary:
  - wpisane do rejestru zabytków, oznaczone symbolem KR,
  - o podwyższonych wartościach zabytkowych, oznaczone symbolem KZ,
  - obserwacji archeologicznej, oznaczone symbolem KA.
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 2000r.
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 obszary i stanowiska archeologiczne, dla których ustala się ochronę archeologiczną istniejącego układu przestrzennego założenia wraz z ukształtowaniem terenu i zieleni.

#### §31

#### *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 27.04.2001r „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. Kolektory ścieków sanitarnych w rejonie przebiegu dróg dla wojskowych pojazdów specjalnych należy zabezpieczyć obudowami przenoszącymi obciążenie 60 ton.

#### §32

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

## §33

1. Wyznacza się na rysunkach planu obszary zalewane powodzią w latach 1972-1997.
2. Na terenach znajdujących się w strefie zalewanej powodzią, należy stosować zakazy ujęte w art.40 ust.1 oraz art. 83 ust.1 ustawy z dnia 18.07.2001r. „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,	- 20%,
MZ, MN1, MR, Uz, Up, Us, Zc, ZP, W, Wr, RL, RL1, RP, G1/2, Z1/2, L1/2, D1/2, EE, ET	- 1%,
	- 1%

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

## §35

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bolesławiec.

## §36

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

*Przewodniczący Rady Gminy*