

**Uchwała Nr XLII/350/09  
Rady Miasta Bolesławiec  
z dnia 26 sierpnia 2009 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
terenów zlokalizowanych w mieście Bolesławiec**

*Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r., Nr 80, poz. 717, zmiany: Dz. U. z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; z 2008r. Nr 123, poz. 803, Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220, poz. 1413) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, zmiany: Dz. U. z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759; z 200 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008r. Nr 180, poz. 1111; z 2009r. Nr 223, poz. 1458, Nr 52, poz.420), w związku z uchwałą Nr VIII/56/07 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 25 kwietnia 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zlokalizowanych w mieście Bolesławiec, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec przyjętego uchwałą Rady Miasta Bolesławiec Nr XIII/84/99 z dnia 28 września 1999r., ze zmianami przyjętymi uchwałami Rady Miasta Bolesławiec Nr XXVIII/274/04 z dnia 22 grudnia 2004r. oraz Nr XXIX/243/08 z dnia 29 października 2008r.,*

**Rada Miasta Bolesławiec uchwala, co następuje:**

Rozdział 1  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zlokalizowanych w mieście Bolesławiec, obejmujący swymi granicami następujące obszary:
  - 1) obszar nr 1 - przy ul. Zabobrze – II Armii Wojska Polskiego,
  - 2) obszar nr 2 – przy ul. Zabobrze – II Armii Wojska Polskiego,
  - 3) obszar nr 3 – przy ul. Zabobrze.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) załączniki graficzne o numerach od 1 do 3 – rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały,
  - 2) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
  - 3) załącznik nr 5 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**§ 2.**

W granicach obszaru objętego planem nie występują następujące elementy, których określenie jest obowiązkowe, zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), zwanej dalej ustawą:

- 1) przestrzenie publiczne (w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy), wymagające ich ukształtowania,
- 2) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 3) obszary wymagające określenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

**§ 3.**

1. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami uchwały:
  - 1) granica obszaru objętego planem,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) oznaczenia poszczególnych terenu zawierające:
    - a) symbol literowy jednostki urbanistycznej, w której położony jest teren objęty ustaleniami planu,
    - b) symbol określający przeznaczenie terenu,
    - c) numer terenu wyróżniający go spośród innych terenów,
  - 4) obowiązujące linie zabudowy,
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 6) miejsca zmiany typu linii zabudowy,

- 7) zabytki nieruchome wpisane do gminnej ewidencji zabytków.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są obowiązujące:
  - 1) orientacyjne linie podziału na działki budowlane,
  - 2) orientacyjna lokalizacja budynku,
  - 3) linie elektroenergetyczne napowietrzne wysokiego napięcia 110 kV,
  - 4) linie elektroenergetyczne napowietrzne średniego napięcia 20 kV,
  - 5) istniejące miejsca podłączenia do drogi krajowej nr 4,
  - 6) zarys linii rozgraniczających układ komunikacyjny przyległy do obszaru planu.

#### § 4.

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć zewnętrzną powierzchnię ściany budynku z wszystkimi znajdującymi się na niej elementami (fasada), zwrócona w kierunku ulicy, drogi wewnętrznej lub placu, w której najczęściej umieszczone jest główne wejście do budynku,
- 2) **froncie działki** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która graniczy z drogą (z której najczęściej odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę), w kierunku której zwrócona jest elewacja frontowa budynku usytuowanego na tej działce,
- 3) **jednostce urbanistycznej** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony ze struktury miasta w oparciu o model funkcjonalno-przestrzenny miasta przyjęty w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec* (uchwała Rady Miejskiej w Bolesławcu Nr XIII/84/99 z dnia 28 września 1999r., ze zmianami przyjętymi uchwałami Rady Miasta Bolesławiec Nr XXVIII/274/04 z dnia 22 grudnia 2004r. oraz Nr XXIX/243/08 z dnia 29 października 2008r.) oznaczony literą A, B, C, D, E, F, G, H, I lub J,
- 4) **linii zabudowy**:
  - a) **nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar (samodzielnie lub łącznie z liniami rozgraniczającymi teren), na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji,
  - b) **obowiązującej** - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymaga się usytuowania elewacji frontowej przynajmniej jednego budynku związanego z przeznaczeniem podstawowym terenu; dla pozostałych budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy,
- 5) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 uchwały,
- 6) **powierzchni użytkowej** - należy przez to rozumieć powierzchnię pomieszczeń służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem budynku (lub jego wydzielonej części), mierzoną po wewnętrznej długości ścian na poziomie podłogi, za wyjątkiem powierzchni klatek schodowych oraz szybów dźwigowych. Powierzchnię pomieszczeń lub ich części oraz części kondygnacji o wysokości w świetle od 1,40 m do 2,20 m zalicza się do powierzchni użytkowej budynku w 50%, a jeżeli wysokość jest mniejsza niż 1,40 m, powierzchnię tę pomija się,
- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, liczoną w zewnętrznym obrysie murów przyziemia, mierzoną na poziomie terenu,
- 8) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji i organów międzynarodowych których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej, obowiązujące w regulowanej dziedzinie,
- 9) **przeznaczeniu terenu**:
  - a) **podstawowym** należy przez to rozumieć przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych,
  - b) **równorzędnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu uzupełniające się w dowolnych proporcjach lub będące zamiennym sposobem zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych,
  - c) **uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na danym terenie,
- 10) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem,
- 11) **usługach nieuciążliwych** - rozumiane jako usługi o lokalnym zasięgu obsługi, nie zaliczane do rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zostanie stwierdzony przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, zgodnie

z przepisami odrębnymi) oraz nie wymagające stałej obsługi transportowej samochodami o nośności powyżej 3.5 t,

- 12) **urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiące wyposażenie terenu, takie jak sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, place manewrowe i postojowe oraz obiekty małej architektury,
- 13) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek łącznej powierzchni zabudowy, do powierzchni działki budowlanej.

## Rozdział 2 Przepisy szczegółowe

### § 5.

1. Symbol terenu	<b>G - MN1, MN2, MN3, MN4</b> (załącznik graficzny nr 1)
2. Przeznaczenie terenu	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa jednorodzinna (w rozumieniu przepisów odrębnych), wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią.</li> <li>2) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe, ograniczone do pracowni, biur i gabinetów w ramach działalności gospodarczej, prowadzonej w wyodrębnionej na ten cel części budynku, stanowiącej nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku.</li> </ol>
3. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) teren znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 „Niecka Zewnętrznosudecka Bolesławiec” - wody podziemne podlegają ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych,</li> <li>2) ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</li> </ol>
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej,</li> <li>2) w przypadku odkrycia znalezisk archeologicznych należy zawiadomić niezwłocznie wojewódzkiego konserwatora zabytków,</li> <li>3) ewentualny nadzór archeologiczny oraz ratownicze badania archeologiczne metodą wykopaliskową będą prowadzone przez uprawnionego archeologa, na koszt inwestora.</li> </ol>
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub zwartym,</li> <li>2) w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się sytuowanie tej ściany bezpośrednio przy granicy działki,</li> <li>3) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wynosi trzy kondygnacje nadziemne (w tym: parter, piętro i poddasze użytkowe), lecz nie więcej niż 11 m,</li> <li>4) wysokość określona w pkt 3 mogą przekraczać wyłącznie istniejące budynki oraz budynki, dla których wydano pozwolenie na budowę przed dniem uprawomocnienia się niniejszego planu,</li> <li>5) obowiązują dachy: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) strome, dwu- lub wielospadowe,</li> <li>b) o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 35<sup>0</sup>-45<sup>0</sup>,</li> <li>c) pokryte dachówką ceramiczną lub cementową,</li> </ol> </li> <li>6) dopuszcza się: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) dachy płaskie oraz o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym niż 35<sup>0</sup> - wyłącznie dla istniejących budynków mieszkalnych oraz dla budynków, dla których wydano pozwolenie na budowę przed dniem uprawomocnienia się niniejszego planu,</li> <li>b) nadbudowę dachu na budynku o dachu płaskim w formie określonej w pkt. 5,</li> </ol> </li> <li>7) ustala się następujące zasady lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się sytuowanie tej ściany bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem odległości zabudowy od drogi, wyznaczonych obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,</li> <li>b) w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych,</li> <li>c) forma architektoniczna nowych budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce,</li> <li>d) zakazuje się lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych w formie kontenerów oraz składanych z prefabrykowanych, metalowych elementów,</li> <li>e) wysokość zabudowy do 6 m,</li> </ol> </li> <li>8) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.40,</li> <li>9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 25% powierzchni działki,</li> <li>10) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,</li> <li>11) z lica elewacji (także wyznaczonego nieprzekraczalną linią zabudowy) mogą wystawać następujące elementy: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) gzymsy - nie więcej niż 0.20 m,</li> <li>b) okapy – nie więcej niż 0.80 m,</li> </ol> </li> </ol>

	<p>c) nadwieszenia kondygnacji, wykusze, balkony i galerie oraz inne części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację – nie więcej niż 1.50 m,</p> <p>d) tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – według lokalnych uwarunkowań, nie więcej niż do granicy działki budowlanej, o ile przepisy szczegółowe uchwały dopuszczają zabudowę na granicy działki,</p> <p>12) obowiązuje stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji (barwy pastelowe, o niskim nasyceniu pigmentem), harmonizujące z otoczeniem,</p> <p>13) zakazuje się stosowania:</p> <p>a) okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „siding” (oblicówka z paneli winylowych, PVC lub podobnych),</p> <p>b) ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych – dopuszcza się wyłącznie betonowe słupki i podmurówki (w przypadku ogrodzeń systemowych lub pokrytych z zewnątrz okładzinami elewacyjnymi z kamienia naturalnego, ceramiki lub okładzin imitujących te materiały).</p>
6. Scalenia i podziały nieruchomości	<p>1) dopuszcza się podział działki, pod warunkiem zapewnienia uzyskanej z podziału działce budowlanej:</p> <p>a) minimalnej powierzchni 800m<sup>2</sup>,</p> <p>b) minimalnej szerokości 18m,</p> <p>c) dostępu do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej mającej połączenie z drogą publiczną,</p> <p>2) dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji - wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi,</p> <p>3) dopuszcza się połączenie działek, zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
7. Komunikacja i infrastruktura techniczna	<p>1) ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:</p> <p>a) dojazd do terenów oznaczonych symbolami <b>G-MN1</b> i <b>G-MN2</b> odbywać się będzie z:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ulicy biegnącej wzdłuż południowej granicy terenu (ul. Zabobrze),</li> <li>- ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem <b>G-KDd1</b>,</li> </ul> <p>b) dojazd do terenu oznaczonego symbolem <b>G-MN3</b> odbywać się będzie z ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem <b>G-KDd1</b>,</p> <p>c) dojazd do terenu oznaczonego symbolem <b>G-MN4</b> odbywać się będzie z:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ulicy lokalnej biegnącej wzdłuż południowej granicy terenu (ul. Zabobrze), której część znajdującą się w granicach planu oznaczono na rysunku symbolem <b>G-KDI2</b>,</li> <li>- ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem <b>G-KDd1</b>, <b>G-KDd2</b>,</li> </ul> <p>d) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych (w tym miejsc postojowych w garażach), w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie,</p> <p>2) ustala się następujące zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:</p> <p>a) zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z sieci rozdzielczej niskiego napięcia,</p> <p>b) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie poprzez wodociąg miejski,</p> <p>c) ścieki bytowe i komunalne, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne, należy odprowadzać za pośrednictwem sieci kanalizacji do miejskiej oczyszczalni ścieków,</p> <p>d) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do kanalizacji deszczowej, a z pozostałego terenu powierzchniowo, w grunt lub do urządzeń wodnych,</p> <p>e) dopuszcza się gromadzenie oraz wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych, w granicach własności,</p> <p>f) wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na zorganizowane składowisko odpadów,</p> <p>g) należy zapewnić miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych,</p> <p>h) zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie z miejskiej sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł, wykorzystujących technologie grzewcze o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,</p> <p>i) dopuszcza się rozbudowę sieci gazowej i przyłączanie do niej obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi,</p> <p>j) dopuszcza się rozbudowę lub budowę nowej sieci telekomunikacyjnej i teleinformatycznej,</p> <p>k) zakazuje się lokalizowania telekomunikacyjnych urządzeń nadawczych i przekaźnikowych, w tym masztów i stacji bazowych telefonii komórkowej.</p>
8. Stawki procentowe	ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w wysokości 30 %.

## § 6.

1. Symbol terenu	<b>G – MN5, MN6</b> (załącznik graficzny nr 2)
2. Przeznaczenie terenu	<p>1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa jednorodzinna (w rozumieniu przepisów odrębnych), wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią,</p> <p>2) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe, ograniczone do pracowni, biur i gabinetów</p>

	w ramach działalności gospodarczej, prowadzonej w wyodrębnionej na ten cel części budynku, stanowiącej nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku.
3. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) teren znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 „Niecka Zewnętrzznosudecka Bolesławiec” - wody podziemne podlegają ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych,</li> <li>2) ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</li> </ol>
4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej,</li> <li>2) w przypadku odkrycia znalezisk archeologicznych należy zawiadomić niezwłocznie wojewódzkiego konserwatora zabytków,</li> <li>3) ewentualny nadzór archeologiczny oraz ratownicze badania archeologiczne metodą wykopaliskową będą prowadzone przez uprawnionego archeologa, na koszt inwestora.</li> </ol>
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub zwartym,</li> <li>2) w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się sytuowanie tej ściany bezpośrednio przy granicy działki,</li> <li>3) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wynosi trzy kondygnacje nadziemne (w tym: parter, piętro i poddasze użytkowe), lecz nie więcej niż 11 m,</li> <li>4) wysokość określona w pkt 3 mogą przekraczać wyłącznie istniejące budynki oraz budynki, dla których wydano pozwolenie na budowę przed dniem uprawomocnienia się niniejszego planu,</li> <li>5) obowiązują dachy: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) strome, dwu- lub wielospadowe,</li> <li>b) o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 35<sup>0</sup>-45<sup>0</sup>,</li> <li>c) pokryte dachówką ceramiczną lub cementową,</li> </ol> </li> <li>6) dopuszcza się: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) dachy płaskie oraz o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym niż 35<sup>0</sup> - wyłącznie dla istniejących budynków mieszkalnych oraz dla budynków, dla których wydano pozwolenie na budowę przed dniem uprawomocnienia się niniejszego planu,</li> <li>b) nadbudowę dachu na budynku o dachu płaskim w formie określonej w pkt. 5,</li> </ol> </li> <li>7) ustala się następujące zasady lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się sytuowanie tej ściany bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem odległości zabudowy od drogi, wyznaczonych obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,</li> <li>b) w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych,</li> <li>c) forma architektoniczna nowych budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce,</li> <li>d) zakazuje się lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych w formie kontenerów oraz składanych z prefabrykowanych, metalowych elementów,</li> <li>e) wysokość zabudowy do 6 m,</li> </ol> </li> <li>8) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.45,</li> <li>9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 25% powierzchni działki,</li> <li>10) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,</li> <li>11) z lica elewacji (także wyznaczonego nieprzekraczalną linią zabudowy) mogą wystawać następujące elementy: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) gzymsy - nie więcej niż 0.20 m,</li> <li>b) okapy – nie więcej niż 0.80 m,</li> <li>c) nadwieszona kondygnacja, wykusze, balkony i galerie oraz inne części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację – nie więcej niż 1.50 m,</li> <li>d) tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – według lokalnych uwarunkowań, nie więcej niż do granicy działki budowlanej, o ile przepisy szczegółowe uchwały dopuszczają zabudowę na granicy działki,</li> </ol> </li> <li>12) obowiązuje stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji (barwy pastelowe, o niskim nasyceniu pigmentem), harmonizujące z otoczeniem,</li> <li>13) zakazuje się stosowania: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „siding” (oblicówka z paneli winylowych, PVC lub podobnych),</li> <li>b) ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych – dopuszcza się wyłącznie betonowe słupki i podmurówki (w przypadku ogrodzeń systemowych lub pokrytych z zewnątrz okładzinami elewacyjnymi z kamienia naturalnego, ceramiki lub okładzin imitujących te materiały).</li> </ol> </li> </ol>
6. Scalenia i podziały nieruchomości	1) dopuszcza się podział działki, pod warunkiem zapewnienia uzyskanej z podziału działce budowlanej:

	<p>a) minimalnej powierzchni 800m<sup>2</sup>,  b) minimalnej szerokości 18m,  2) dostępu do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej mającej połączenie z drogą publiczną,  3) dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji - wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi,  4) dopuszcza się połączenie działek, zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
7. Komunikacja i infrastruktura techniczna	<p>1) ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:  a) dojazd do terenu oznaczonego symbolami <b>G-MN5</b> odbywać się będzie z:  - ulicy biegnącej wzdłuż południowej granicy terenu (ul. Zabobrze),  - drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem <b>G-KDW2</b>,  b) dojazd do terenu oznaczonego symbolem <b>G-MN6</b> odbywać się będzie z ulicy biegnącej wzdłuż południowo-wschodniej granicy terenu (kontynuacja ul. Zabobrze),  c) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych (w tym miejsc postojowych w garażach), w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie,  2) ustala się następujące zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:  a) zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z sieci rozdzielczej niskiego napięcia,  b) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie poprzez wodociąg miejski,  c) ścieki bytowe i komunalne, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne, należy odprowadzać za pośrednictwem sieci kanalizacji do miejskiej oczyszczalni ścieków,  d) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do kanalizacji deszczowej, a z pozostałego terenu powierzchniowo, w grunt lub do urządzeń wodnych,  e) dopuszcza się gromadzenie oraz wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych, w granicach własności,  f) wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na zorganizowane składowisko odpadów,  g) należy zapewnić miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych,  h) zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie z miejskiej sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł, wykorzystujących technologie grzewcze o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,  i) dopuszcza się rozbudowę sieci gazowej i przyłączanie do niej obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi,  j) dopuszcza się rozbudowę lub budowę nowej sieci telekomunikacyjnej i teleinformatycznej,  k) zakazuje się lokalizowania telekomunikacyjnych urządzeń nadawczych i przekaźnikowych, w tym masztów i stacji bazowych telefonii komórkowej.</p>
8. Stawki procentowe	ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w wysokości 30 %.

## § 7.

1. Symbol terenu	<b>G – MN7, MN8, MN9</b> (załącznik graficzny nr 3)
2. Przeznaczenie terenu	<p>1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa jednorodzinna (w rozumieniu przepisów odrębnych), wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią,  2) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe, ograniczone do pracowni, biur i gabinetów w ramach działalności gospodarczej, prowadzonej w wyodrębnionej na ten cel części budynku, stanowiącej nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku.</p>
3. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	<p>1) teren znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 „Niecka Zewnętrznosudecka Bolesławiec” - wody podziemne podlegają ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych,  2) ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p>
4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	<p>1) wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej,  2) w przypadku odkrycia znalezisk archeologicznych należy zawiadomić niezwłocznie wojewódzkiego konserwatora zabytków,  3) ewentualny nadzór archeologiczny oraz ratownicze badania archeologiczne metodą wykopaliskową będą prowadzone przez uprawnionego archeologa, na koszt inwestora.</p>
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	<p>1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,  2) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wynosi trzy kondygnacje nadziemne (w tym: parter, piętro i poddasze użytkowe), lecz nie więcej niż 11m,  3) obowiązują dachy:  a) strome, dwu- lub wielospadowe,  b) kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30<sup>0</sup>-45<sup>0</sup>,</p>

	<p>c) pokryte dachówką ceramiczną lub cementową,</p> <p>4) ustala się następujące zasady lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych:</p> <p>a) w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się sytuowanie tej ściany bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem odległości zabudowy od drogi, wyznaczonych obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,</p> <p>b) w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych,</p> <p>c) forma architektoniczna nowych budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce,</p> <p>d) zakazuje się lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych w formie kontenerów oraz składanych z prefabrykowanych, metalowych elementów,</p> <p>e) wysokość zabudowy do 6 m,</p> <p>5) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.25,</p> <p>6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 40% powierzchni działki,</p> <p>7) wyznacza się obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,</p> <p>8) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,</p> <p>9) z lica elewacji (także wyznaczonego obowiązującą lub nieprzekraczalną linią zabudowy) mogą wystawać następujące elementy:</p> <p>a) gzymsy - nie więcej niż 0.20 m,</p> <p>b) okapy – nie więcej niż 0.80 m,</p> <p>c) nadwieszania kondygnacji, wykusze, balkony i galerie oraz inne części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację – nie więcej niż 1.50 m,</p> <p>d) tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – według lokalnych uwarunkowań, nie więcej niż do granicy działki budowlanej, o ile przepisy szczegółowe uchwały dopuszczają zabudowę na granicy działki,</p> <p>10) zakazuje się stosowania:</p> <p>a) okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „siding” (oblicówka z paneli winylowych, PVC lub podobnych),</p> <p>b) ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych – dopuszcza się wyłącznie betonowe słupki i podmurówki (w przypadku ogrodzeń systemowych lub pokrytych z zewnątrz okładzinami elewacyjnymi z kamienia naturalnego, ceramiki lub okładzin imitujących te materiały).</p>
6. Scalenia i podziały nieruchomości	<p>1) dopuszcza się podział działki, pod warunkiem zapewnienia uzyskanej z podziału działce budowlanej:</p> <p>a) minimalnej powierzchni 1000m<sup>2</sup>,</p> <p>b) minimalnej szerokości 20 m,</p> <p>c) dostępu do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej mającej połączenie z drogą publiczną,</p> <p>2) dopuszcza się dokonywanie podziałów działek na cele związane z lokalizacją urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji - wielkość takich działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi,</p> <p>3) dopuszcza się połączenie działek, zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
7. Szczególne warunki jego zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	<p>1) przez teren przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 20 kV, od których należy zachować odległości zabudowy oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi,</p> <p>2) w przypadku kolizji sieci elektroenergetycznych z docelowym zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przełożenie lub kablowanie tych sieci, na warunkach uzgodnionych z operatorem sieci.</p>
8. Komunikacja i infrastruktura techniczna	<p>1) ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:</p> <p>a) dojazd do terenów oznaczonych symbolami <b>G-MN7</b>, <b>G-MN8</b> i <b>G-MN9</b> odbywać się będzie z ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem <b>G-KDd4</b>,</p> <p>b) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych (w tym miejsc postojowych w garażach), w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie,</p> <p>2) ustala się następujące zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:</p> <p>a) zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z sieci rozdzielczej niskiego napięcia,</p> <p>b) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie poprzez wodociąg miejski,</p> <p>c) ścieki bytowe i komunalne, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne, należy odprowadzać za pośrednictwem sieci kanalizacji do miejskiej oczyszczalni ścieków,</p> <p>d) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do kanalizacji deszczowej, a z pozostałego terenu powierzchniowo, w grunt lub do urządzeń wodnych,</p> <p>e) dopuszcza się gromadzenie oraz wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych, w granicach własności,</p>

	<p>f) wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na zorganizowane składowisko odpadów,</p> <p>g) należy zapewnić miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych,</p> <p>h) zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie z miejskiej sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł, wykorzystujących technologie grzewcze o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,</p> <p>i) dopuszcza się rozbudowę sieci gazowej i przyłączanie do niej obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi,</p> <p>j) dopuszcza się rozbudowę lub budowę nowej sieci telekomunikacyjnej i teleinformatycznej,</p> <p>k) zakazuje się lokalizowania telekomunikacyjnych urządzeń nadawczych i przekaźnikowych, w tym masztów i stacji bazowych telefonii komórkowej.</p>
9. Stawki procentowe	ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w wysokości 30 %.

## § 8.

1. Symbol terenu	<b>G – MWn (załącznik graficzny nr 2)</b>
2. Przeznaczenie terenu	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa wielorodzinna niska, rozumiana jako budynek wielorodzinny (w rozumieniu przepisów odrębnych) lub zespół takich budynków, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią,</li> <li>2) przeznaczenie równorzędne - zabudowa jednorodzinna (w rozumieniu przepisów odrębnych), wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią,</li> <li>3) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe, ograniczone do pracowni, biur i gabinetów w ramach działalności gospodarczej, prowadzonej w wyodrębnionej na ten cel części budynku, stanowiącej nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku.</li> </ol>
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) teren znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 „Niecka Zewnętrznosudecka Bolesławiec” - wody podziemne podlegają ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych,</li> <li>2) ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.</li> </ol>
4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) ustala się następujące ograniczenia, wynikające z ochrony zabytku nieruchomego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków – domu mieszkalnego z 1 ćw. XIX w. przy ul. Zabobrze 104: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) obowiązek zachowania bryły obiektu w niezmienionej formie, w tym geometrii i kształtu dachu,</li> <li>b) dopuszcza się adaptację budynków do potrzeb poruszania się osób niepełnosprawnych, w tym budowę ramp i poszerzenie otworów wejściowych,</li> <li>c) obowiązuje wymóg zachowania oryginalnego układu przestrzennego wewnątrz oraz elementów wyposażenia i wystroju,</li> </ol> </li> <li>2) w przypadku prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku, o którym mowa w pkt. 1, obowiązuje: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) stosowanie materiałów budowlanych zgodnych z pierwotnie użytymi lub wizualnie od nich zbliżonymi, w tym dachówki ceramicznej do pokrycia dachu,</li> <li>b) stosowanie kolorystyki harmonizującej z otoczeniem oraz historycznym charakterem obiektu, zbliżonej do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak drewno, kamień i cegła oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów,</li> <li>c) zachowanie architektury elewacji, w tym jej kompozycji i wystroju, obramienia otworów drzwiowych i okiennych,</li> <li>d) zachowanie jednolitej formy i kolorystyki stolarki okien i drzwi zewnętrznych – dopuszcza się wymianę stolarki pod warunkiem zachowania pierwotnych wielkości otworów okiennych i drzwiowych oraz ich podziałów, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. b.,</li> <li>e) wymagane przywrócenie historycznych podziałów stolarki okiennej z pełnoplastycznymi elementami konstrukcyjnymi ramiaków (wykluczony podział międzyszybowy),</li> </ol> </li> <li>3) dopuszcza się odstępstwa od ustaleń określonych w pkt 1 i 2, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,</li> <li>4) wszelkie prace konserwatorskie, restauratorskie lub roboty budowlane, w tym wymiany stolarki okien i drzwi zewnętrznych oraz remonty elewacji przy zabytku, o którym mowa w pkt1, należy prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,</li> <li>5) wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej,</li> <li>6) w przypadku odkrycia znalezisk archeologicznych należy zawiadomić niezwłocznie wojewódzkiego konserwatora zabytków,</li> <li>7) ewentualny nadzór archeologiczny oraz ratownicze badania archeologiczne metodą wykopaliskową będą prowadzone przez uprawnionego archeologa, na koszt inwestora.</li> </ol>
5. Parametry	1) obowiązuje zabudowa wolno stojąca lub zwarta,



i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	<p>2) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wynosi trzy kondygnacje nadziemne (w tym: parter, piętro i poddasze użytkowe), lecz nie więcej niż 11m,</p> <p>3) wysokość określoną w pkt 3 mogą przekraczać wyłącznie istniejące budynki,</p> <p>4) obowiązują dachy:</p> <p>a) strome, dwu- lub wielospadowe,</p> <p>b) kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30<sup>0</sup>-45<sup>0</sup>,</p> <p>c) pokryte dachówką ceramiczną lub cementową,</p> <p>5) ustala się następujące zasady lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych:</p> <p>a) w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się sytuowanie tej ściany bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem odległości zabudowy od drogi, wyznaczonych obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,</p> <p>b) w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych,</p> <p>c) forma architektoniczna nowych budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce,</p> <p>d) zakazuje się lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych w formie kontenerów oraz składanych z prefabrykowanych, metalowych elementów,</p> <p>e) wysokość zabudowy do 6 m,</p> <p>6) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.40,</p> <p>7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 10% powierzchni działki,</p> <p>8) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy, 4 m od linii rozgraniczającej teren z ulicą Zabobrze,</p> <p>9) z lica elewacji (także wyznaczonego nieprzekraczalną linią zabudowy) mogą wystawać następujące elementy:</p> <p>a) gzymsy - nie więcej niż 0.20 m,</p> <p>b) okapy – nie więcej niż 0.80 m,</p> <p>c) nadwieszona kondygnacja, wykusze, balkony i galerie oraz inne części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację – nie więcej niż 1.50 m,</p> <p>d) tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – według lokalnych uwarunkowań, nie więcej niż do granicy działki budowlanej, o ile przepisy szczegółowe uchwały dopuszczają zabudowę na granicy działki,</p> <p>10)zakazuje się stosowania:</p> <p>a) okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „siding” (oblicówka z paneli winylowych, PVC lub podobnych),</p> <p>b) ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych – dopuszcza się wyłącznie betonowe słupki i podmurówki (w przypadku ogrodzeń systemowych lub pokrytych z zewnątrz okładzinami elewacyjnymi z kamienia naturalnego, ceramiki lub okładzin imitujących te materiały).</p>
6. Zasady podziału na działki budowlane	<p>1) zakazuje się dokonywania podziałów działek na cele inne niż lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji - wielkość takich działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi,</p> <p>2) dopuszcza się podziały oraz przyłączanie działek, zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	<p>1) ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:</p> <p>a) dojazd do terenu odbywać się będzie z ulicy biegnącej wzdłuż południowej granicy terenu (ul. Zabobrze),</p> <p>b) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych (w tym miejsc postojowych w garażach), w ilości nie mniejszej niż:</p> <p>- 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie</p> <p>- 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu użytkowego.</p> <p>2) ustala się następujące zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:</p> <p>a) zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z sieci rozdzielczej niskiego napięcia,</p> <p>b) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie poprzez wodociąg miejski,</p> <p>c) ścieki bytowe i komunalne, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne, należy odprowadzać za pośrednictwem sieci kanalizacji do miejskiej oczyszczalni ścieków,</p> <p>d) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do kanalizacji deszczowej,</p> <p>e) dopuszcza się gromadzenie oraz wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych, w granicach własności,</p> <p>f) wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na zorganizowane składowisko odpadów,</p> <p>g) należy zapewnić miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych w sposób umożliwiający segregację odpadów,</p> <p>h) odpady powstałe w wyniku działalności gospodarczej należy poddać odzyskowi lub unieszkodliwieniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,</p> <p>i) zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie z miejskiej sieci ciepłowniczej lub</p>

	<p>indywidualnych źródeł, wykorzystujących technologie grzewcze o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,</p> <p>j) dopuszcza się rozbudowę sieci gazowej i przyłączanie do niej obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi,</p> <p>k) dopuszcza się rozbudowę lub budowę nowej sieci telekomunikacyjnej i teleinformatycznej,</p> <p>l) zakazuje się lokalizowania telekomunikacyjnych urządzeń nadawczych i przekaźnikowych, w tym masztów i stacji bazowych telefonii komórkowej.</p>
8. Stawki procentowe	ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w wysokości 30%.

### § 9.

1. Symbol terenu	<b>G – MU1, MU2 (załącznik graficzny nr 1)</b>
2. Przeznaczenie terenu	<p>1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowo-usługowa, którą tworzy zabudowa jednorodzinna i usługi, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią, przy czym zabudowa mieszkaniowa musi stanowić co najmniej 25% sposobu wykorzystania terenu i budynków z nim związanych,</p> <p>2) w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą teren z drogą krajową nr 4 (ul. II Armii Wojska Polskiego), a wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się przeznaczenie równorzędne:</p> <p>a) teren drogi publicznej, rozumiany jako teren rozbudowy korytarza drogi krajowej nr 4 (ul. II Armii Wojska Polskiego), wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią,</p> <p>b) teren lokalizacji dróg serwisowych, rozumianych jako drogi o parametrach dróg klasy dojazdowej, prowadzonych równoległe do przebiegu drogi krajowej, w celu umożliwienia obsługi komunikacyjnej terenów przylegających do tej drogi (przy jednoczesnym ograniczeniu ilości bezpośrednich połączeń posesji - wjazdów i wyjazdów),</p> <p>c) teren lokalizacji środków biernej ochrony przed uciążliwościami wywołanymi ruchem pojazdów, w tym zieleni o charakterze izolującym, nasypów ziemnych oraz ekranów akustycznych.</p>
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	<p>1) teren znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 „Niecka Zewnętrznosudecka Bolesławiec” - wody podziemne podlegają ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych.</p> <p>2) ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi,</p> <p>3) ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo terenu drogi krajowej nr 4 (ul. II Armii Wojska Polskiego) ustala się obowiązek stosowania rozwiązań technologicznych zabezpieczających zabudowę przed przekroczeniami dopuszczalnych poziomów hałasu w pomieszczeniach przeznaczonych na stały lub wielogodzinny pobyt ludzi,</p> <p>4) uciążliwość mierzona na granicy nieruchomości nie może przekraczać wartości dopuszczonych przepisami odrębnymi,</p> <p>5) zakazuje się, z zastrzeżeniem pkt 6, lokalizacji rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko:</p> <p>a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,</p> <p>b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zostanie stwierdzony przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,</p> <p>6) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć polegających na budowie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej.</p>
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	<p>1) wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz objekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej,</p> <p>2) w przypadku odkrycia znalezisk archeologicznych należy zawiadomić niezwłocznie wojewódzkiego konserwatora zabytków,</p> <p>3) ewentualny nadzór archeologiczny oraz ratownicze badania archeologiczne metodą wykopaliskową będą prowadzone przez uprawnionego archeologa, na koszt inwestora.</p>
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	<p>1) obowiązuje w układzie wolnostojącym,</p> <p>2) wyznacza się nieprzekraczalną linią zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,</p> <p>3) z lica elewacji (także wyznaczonego nieprzekraczalną linią zabudowy) mogą wystawać następujące elementy:</p> <p>a) gzymsy - nie więcej niż 0.20 m,</p> <p>b) okapy – nie więcej niż 0.80 m,</p> <p>c) nadwieszona kondygnacja, wykusze, balkony i galerie oraz inne części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację – nie więcej niż 1.50 m,</p> <p>d) tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – według lokalnych uwarunkowań, nie więcej niż do granicy działki budowlanej, o ile przepisy szczegółowe uchwały dopuszczają zabudowę na granicy działki,</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy wynosi trzy kondygnacje nadziemne (w tym: parter, piętro i</p>

	<p>poddasze użytkowe), lecz nie więcej niż 11m,</p> <p>5) obowiązują dachy:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>strome, dwu- lub wielospadowe,</li> <li>o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30<sup>0</sup>-45<sup>0</sup>,</li> <li>pokryte dachówką ceramiczną lub cementową,</li> </ol> <p>6) dopuszcza się przekroczenie wysokości o której mowa w pkt. 4 oraz dachy o geometrii odbiegającej od określonej w pkt. 5 wyłącznie dla budynków istniejących oraz dla budynków, dla których wydano pozwolenie na budowę przed dniem uprawomocnienia się niniejszego planu,</p> <p>7) ustala się następujące zasady lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się sytuowanie tej ściany bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem odległości zabudowy od drogi, wyznaczonych obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,</li> <li>w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych,</li> <li>forma architektoniczna nowych budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce,</li> <li>zakazuje się lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych w formie kontenerów oraz składanych z prefabrykowanych, metalowych elementów,</li> <li>wysokość zabudowy do 6 m,</li> </ol> <p>8) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej wynosi 0.35,</p> <p>9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 25% powierzchni działki,</p> <p>10) zakazuje się stosowania:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „siding” (oblicówka z paneli winylowych, PVC lub podobnych),</li> <li>ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych – dopuszcza się wyłącznie betonowe słupki i podmurówki (w przypadku ogrodzeń systemowych lub pokrytych z zewnątrz okładzinami elewacyjnymi z kamienia naturalnego, ceramiki lub okładzin imitujących te materiały),</li> </ol> <p>11) zakazuje się lokalizacji otwartych placów składowych oraz prowadzenia działalności gospodarczej związanej ze skupem, przetwarzaniem i odzyskiem odpadów (ze szczególnym uwzględnieniem złomu i części pojazdów samochodowych).</p>
6. Zasady podziału na działki budowlane	<p>1) zakazuje się dokonywania podziałów działek na cele inne niż lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji - wielkość takich działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi,</p> <p>2) dopuszcza się połączenie działek, zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	<p>1) ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>dojazd do terenu oznaczonego symbolem <b>G-MU1</b> odbywać się z ulicy dojazdowej, oznaczonej symbolem <b>I-KDd1</b> oraz ulicy biegnącej wzdłuż północnej i zachodniej granicy terenu,</li> <li>dojazd do terenu oznaczonego symbolem <b>G-MU2</b> odbywać się z ulicy dojazdowej, oznaczonej symbolem <b>I-KDd1</b> (ul. Skalna) oraz ulicy biegnącej wzdłuż wschodniej granicy terenu,</li> <li>ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych (w tym miejsc postojowych w garażach), w ilości nie mniejszej niż: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie,</li> <li>- 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych na działce,</li> </ul> </li> </ol> <p>2) ustala się następujące zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z sieci rozdzielczej niskiego napięcia,</li> <li>zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie poprzez wodociąg miejski,</li> <li>ścieki bytowe i komunalne, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne, należy odprowadzać za pośrednictwem sieci kanalizacji do miejskiej oczyszczalni ścieków,</li> <li>wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do kanalizacji deszczowej, a z pozostałego terenu powierzchniowo, w grunt lub do urządzeń wodnych,</li> <li>dopuszcza się gromadzenie oraz wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych, w granicach własności,</li> <li>wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na zorganizowane składowisko odpadów,</li> <li>należy zapewnić miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych,</li> <li>zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie z miejskiej sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł, wykorzystujących technologie grzewcze o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,</li> <li>dopuszcza się rozbudowę sieci gazowej i przyłączanie do niej obiektów, zgodnie z</li> </ol>

	<p>przepisami odrębnymi,</p> <p>j) dopuszcza się rozbudowę lub budowę nowej sieci telekomunikacyjnej i teleinformatycznej,</p> <p>k) zakazuje się lokalizowania telekomunikacyjnych urządzeń nadawczych i przekaźnikowych, w tym masztów i stacji bazowych telefonii komórkowej.</p>
8. Stawki procentowe	ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w wysokości 30%.

### § 10.

1. Symbol terenu	<b>G – U1, U2, U3</b> (załącznik graficzny nr 1)
2. Przeznaczenie terenu	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) przeznaczenie podstawowe – usługi turystyki i hotelarstwa, w tym budynki zamieszkania zbiorowego takie jak: hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy lub weselny, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią,</li> <li>2) w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą tereny oznaczone symbolami <b>G-U1</b> i <b>G-U2</b> z drogą krajową nr 4 (ul. II Armii Wojska Polskiego), a wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się przeznaczenie równorzędne: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) teren drogi publicznej, rozumiany jako teren rozbudowy korytarza drogi krajowej nr 4 (ul. II Armii Wojska Polskiego), wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią,</li> <li>b) teren lokalizacji dróg serwisowych, rozumianych jako drogi o parametrach dróg klasy dojazdowej, prowadzonych równoległe do przebiegu drogi krajowej, w celu umożliwienia obsługi komunikacyjnej terenów przylegających do tej drogi (przy jednoczesnym ograniczeniu ilości bezpośrednich połączeń posesji - wjazdów i wyjazdów),</li> <li>c) teren lokalizacji środków biernej ochrony przed uciążliwościami wywołanymi ruchem pojazdów, w tym zieleni o charakterze izolującym, nasypów ziemnych oraz ekranów akustycznych,</li> </ol> </li> <li>3) przeznaczenie uzupełniające: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) usługi nieuciążliwe, ze szczególnym uwzględnieniem gastronomii,</li> <li>b) mieszkania towarzyszące stanowiące część obiektu usługowego, pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego terenu lub obiektu,</li> </ol> </li> </ol>
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) teren znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 „Niecka Zewnętrznosudecka Bolesławiec” - wody podziemne podlegają ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych,</li> <li>2) ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,</li> <li>3) na terenach oznaczonych symbolami <b>G-U1</b> i <b>G-U2</b>, ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo terenu drogi krajowej nr 4 (ul. II Armii Wojska Polskiego) ustala się obowiązek stosowania rozwiązań technologicznych zabezpieczających zabudowę przed przekroczeniami dopuszczalnych poziomów hałasu w pomieszczeniach przeznaczonych na stały lub wielogodzinny pobyt ludzi,</li> <li>4) uciążliwość związana z prowadzoną działalnością, mierzona na granicy własności, nie może przekraczać wartości dopuszczalnych określonych w przepisach odrębnych,</li> <li>5) zakazuje się, z zastrzeżeniem pkt 6, lokalizacji rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,</li> <li>b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zostanie stwierdzony przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,</li> </ol> </li> <li>6) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć polegających na budowie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej.</li> </ol>
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) na terenie oznaczonym symbolem <b>G-U3</b> ustala się następujące ograniczenia, wynikające z ochrony zabytku nieruchomego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków – domu mieszkalno-gospodarczego z 1 poł. XIX w. przy ul. Zabobrze 144: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) obowiązek zachowania bryły obiektu w niezmienionej formie, w tym geometrii i kształtu dachu,</li> <li>b) dopuszcza się adaptację budynków do potrzeb poruszania się osób niepełnosprawnych, w tym budowę ramp i poszerzenie otworów wejściowych,</li> <li>c) obowiązuje wymóg zachowania oryginalnego układu przestrzennego wewnątrz oraz elementów wyposażenia i wystroju,</li> </ol> </li> <li>2) w przypadku prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku, o którym mowa w pkt 1, obowiązuje: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) stosowanie materiałów budowlanych zgodnych z pierwotnie użytymi lub wizualnie od nich zbliżonymi, w tym dachówki ceramicznej do pokrycia dachu,</li> <li>b) stosowanie kolorystyki harmonizującej z otoczeniem oraz historycznym charakterem obiektu, zbliżonej do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak drewno, kamień i cegła oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów,</li> <li>c) zachowanie architektury elewacji, w tym jej układu pionowego i poziomego oraz detali</li> </ol> </li> </ol>

	<p>architektonicznych, ze szczególnym uwzględnieniem opasek wokół otworów drzwiowych i okiennych,</p> <p>d) zachowanie jednolitej formy i kolorystyki stolarki okien i drzwi zewnętrznych – dopuszcza się wymianę stolarki pod warunkiem zachowania pierwotnych wielkości otworów okiennych i drzwiowych oraz ich podziałów, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. b.,</p> <p>e) wymagane przywrócenie historycznych podziałów stolarki okiennej z pełnoplastycznymi elementami konstrukcyjnymi ramiaków (wykluczony podział międzyszybowy),</p> <p>f) wymagane przeprowadzenie prac remontowych i restauratorskich przybudówki lub rozbiórka obiektu – wyłącznie w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, po uprzednim dokonaniu inwentaryzacji konserwatorsko-architektonicznej,</p> <p>3) dopuszcza się odstępstwa od ustaleń określonych w pkt 1 i 2, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,</p> <p>4) wszelkie prace konserwatorskie, restauratorskie lub roboty budowlane, w tym wymiany stolarki okien i drzwi zewnętrznych oraz remonty elewacji przy zabytku, o którym mowa w pkt 1, należy prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,</p> <p>5) wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej,</p> <p>6) w przypadku odkrycia znalezisk archeologicznych należy zawiadomić niezwłocznie wojewódzkiego konserwatora zabytków,</p> <p>7) ewentualny nadzór archeologiczny oraz ratownicze badania archeologiczne metodą wykopaliskową będą prowadzone przez uprawnionego archeologa, na koszt inwestora.</p>
<p>5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</p>	<p>1) obowiązuje w układzie wolnostojącym lub zwartym,</p> <p>2) dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem odległości zabudowy od drogi, wyznaczonych obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,</p> <p>3) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,</p> <p>4) z lica elewacji (także wyznaczonego nieprzekraczalną linią zabudowy) mogą wystawać następujące elementy:</p> <p>a) gzymsy - nie więcej niż 0.20 m,</p> <p>b) okapy – nie więcej niż 0.80 m,</p> <p>c) nadwieszenia kondygnacji, wykusze, balkony i galerie oraz inne części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację – nie więcej niż 1.50 m,</p> <p>d) tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – według lokalnych uwarunkowań, nie więcej niż do granicy działki budowlanej, o ile przepisy szczegółowe uchwały dopuszczają zabudowę na granicy działki,</p> <p>5) obowiązują dachy:</p> <p>a) strome, dwuspadowe,</p> <p>b) o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30<sup>0</sup>-45<sup>0</sup>,</p> <p>c) pokryte dachówką ceramiczną lub cementową,</p> <p>6) maksymalna wysokość zabudowy wynosi:</p> <p>a) trzy kondygnacje nadziemne (w tym: parter, piętro i poddasze), lecz nie więcej niż 11 m – wyłącznie w przypadku zastosowania dachu stromego,</p> <p>b) dwie kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 9 m –w przypadku zastosowania dachu płaskiego lub o małym kącie nachylenia połaci dachowych.</p> <p>7) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej wynosi 0.35,</p> <p>8) zakazuje się stosowania:</p> <p>a) okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „siding” (oblicówka z paneli winylowych, PVC lub podobnych),</p> <p>b) ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych – dopuszcza się wyłącznie betonowe słupki i podmurówki (w przypadku ogrodzeń systemowych lub pokrytych z zewnątrz okładzinami elewacyjnymi z kamienia naturalnego, ceramiki lub okładzin imitujących te materiały),</p> <p>9) zakazuje się lokalizacji otwartych placów składowych oraz prowadzenia działalności gospodarczej związanej ze skupem, przetwarzaniem i odzyskiem odpadów (ze szczególnym uwzględnieniem złomu i części pojazdów samochodowych), z zastrzeżeniem pkt 10,</p> <p>10) dla placówek handlowych oferujących artykuły podlegające obowiązkowi odzysku lub unieszkodliwiania, w tym: opakowań wielokrotnego użytku i odpadów opakowaniowych po środkach niebezpiecznych, zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego, akumulatorów i baterii, dopuszcza się lokalizację punktów przyjmowania i skupu tych odpadów.</p>
<p>6. Zasady podziału na działki budowlane</p>	<p>1) dopuszcza się podział na działki budowlane terenu oznaczonego symbolem <b>G-U1</b>, pod warunkiem zapewnienia uzyskanej z podziału działce budowlanej:</p> <p>a) minimalnej powierzchni 1000 m<sup>2</sup>,</p> <p>b) minimalnej szerokości 25 m,</p> <p>c) dostępu do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej mającej połączenie z droga publiczną,</p> <p>2) dla terenu <b>G-U3</b> zakazuje się dokonywania podziałów, z zastrzeżeniem pkt. 3,</p> <p>3) dopuszcza się dokonywanie podziałów w celu umożliwienia lokalizacji urządzeń infrastruktury</p>

	<p>technicznej i komunikacji - wielkość takich działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi,</p> <p>4) dopuszcza się połączenie działek, zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	<p>1) ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:</p> <p>a) dojazd do terenu oznaczonego symbolem <b>G-U1</b> odbywać się będzie z ulicy lokalnej oznaczonej symbolem <b>G-KDI1</b>,</p> <p>b) dojazd do terenu oznaczonego symbolem <b>G-U2</b> odbywać się będzie z:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ulicy lokalnej oznaczonej symbolem <b>G-KDI1</b>,</li> <li>- ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem <b>G-KDd1</b> (przedłużenie ul. Skalnej),</li> </ul> <p>c) dojazd do terenu oznaczonego symbolem <b>G-U3</b> odbywać się będzie z:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem <b>G-KDd1</b> (przedłużenie ul. Skalnej),</li> <li>- ulicy biegnącej wzdłuż południowej granicy terenu (ul. Zabobrze),</li> </ul> <p>d) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych (w tym miejsc postojowych w garażach), w ilości nie mniejszej niż:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie,</li> <li>- 1 miejsce postojowe na pokój hotelowy, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 2 miejsca noclegowe,</li> </ul> <p>2) ustala się następujące zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:</p> <p>a) zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z sieci rozdzielczej niskiego napięcia,</p> <p>b) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie poprzez wodociąg miejski,</p> <p>c) ścieki bytowe i komunalne, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne, należy odprowadzać za pośrednictwem sieci kanalizacji do miejskiej oczyszczalni ścieków,</p> <p>d) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do kanalizacji deszczowej,</p> <p>e) dopuszcza się gromadzenie oraz wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych, w granicach własności,</p> <p>f) wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na zorganizowane składowisko odpadów,</p> <p>g) należy zapewnić miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych,</p> <p>h) odpady powstałe w wyniku działalności gospodarczej należy poddać odzyskowi lub unieszkodliwieniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,</p> <p>i) zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie z miejskiej sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł, wykorzystujących technologie grzewcze o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,</p> <p>j) dopuszcza się rozbudowę sieci gazowej i przyłączanie do niej obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi,</p> <p>k) dopuszcza się rozbudowę lub budowę nowej sieci telekomunikacyjnej i teleinformatycznej,</p> <p>l) zakazuje się lokalizowania telekomunikacyjnych urządzeń nadawczych i przekaźnikowych, w tym masztów i stacji bazowych telefonii komórkowej.</p>
8. Stawki procentowe	ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w wysokości 30%.

## § 11.

1. Symbol terenu	<b>G – U4, U5</b> (załącznik graficzny nr 2)
2. Przeznaczenie terenu	<p>1) przeznaczenie podstawowe:</p> <p>a) usługi turystyki i hotelarstwa, w tym budynki zamieszkania zbiorowego takie jak: hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy lub weselny, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią,</p> <p>b) usługi, ze szczególnym uwzględnieniem handlu i gastronomii,</p> <p>2) przeznaczenie równorzędne:</p> <p>a) obsługa komunikacji, przez co rozumie się teren, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia związane z obsługą ruchu samochodowego i pasażerów, takie jak: parkingi i stacje paliw (wyłącznie) miejsca obsługi pojazdów, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią,</p> <p>b) w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą tereny oznaczone symbolami <b>G-U4</b> i <b>G-U5</b> z drogą krajową nr 4 (ul. II Armii Wojska Polskiego), a wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- teren drogi publicznej, rozumiany jako teren rozbudowy korytarza drogi krajowej nr 4 (ul. II Armii Wojska Polskiego), wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią,</li> <li>- teren lokalizacji dróg serwisowych, rozumianych jako drogi o parametrach dróg klasy dojazdowej, prowadzonych równolegle do przebiegu drogi krajowej, w celu umożliwienia obsługi komunikacyjnej terenów przylegających do tej drogi (przy jednoczesnym ograniczeniu ilości bezpośrednich połączeń posesji - wjazdów i</li> </ul>

	<p>wyjazdów),</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- teren lokalizacji środków biernej ochrony przed uciążliwościami wywołanymi ruchem pojazdów, w tym zieleni o charakterze izolującym, nasypów ziemnych oraz ekranów akustycznych,</li> </ul> <p>3) przeznaczenie uzupełniające – mieszkania towarzyszące stanowiące część obiektu usługowego, pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego terenu lub obiektu.</p>
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	<p>1) teren znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 „Niecka Zewnętrznosudecka Bolesławiec” - wody podziemne podlegają ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych,</p> <p>2) ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,</p> <p>3) na terenach oznaczonych symbolami <b>G-U4</b> i <b>G-U5</b>, ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo terenu drogi krajowej nr 4 (ul. II Armii Wojska Polskiego) ustala się obowiązek stosowania rozwiązań technologicznych zabezpieczających zabudowę przed przekroczeniami dopuszczalnych poziomów hałasu w pomieszczeniach przeznaczonych na stały lub wielogodzinny pobyt ludzi,</p> <p>4) uciążliwość związana z prowadzoną działalnością, mierzona na granicy własności, nie może przekraczać wartości dopuszczalnych określonych w przepisach odrębnych,</p> <p>5) zakazuje się, z zastrzeżeniem pkt 6, lokalizacji rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,</li> <li>b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zostanie stwierdzony przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,</li> </ul> <p>6) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć polegających na budowie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej.</p>
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	<p>1) wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej,</p> <p>2) w przypadku odkrycia znalezisk archeologicznych należy zawiadomić niezwłocznie wojewódzkiego konserwatora zabytków,</p> <p>3) ewentualny nadzór archeologiczny oraz ratownicze badania archeologiczne metodą wykopaliskową będą prowadzone przez uprawnionego archeologa, na koszt inwestora.</p>
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	<p>1) obowiązuje w układzie wolnostojącym lub zwartym,</p> <p>2) dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem odległości zabudowy od drogi, wyznaczonych obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,</p> <p>3) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,</p> <p>4) z lica elewacji (także wyznaczonego nieprzekraczalną linią zabudowy) mogą wystawać następujące elementy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) gzymsy - nie więcej niż 0.20 m,</li> <li>b) okapy – nie więcej niż 0.80 m,</li> <li>c) nadwieszenia kondygnacji, wykusze, balkony i galerie oraz inne części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację – nie więcej niż 1.50 m,</li> <li>d) tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – według lokalnych uwarunkowań, nie więcej niż do granicy działki budowlanej, o ile przepisy szczegółowe uchwały dopuszczają zabudowę na granicy działki,</li> </ul> <p>5) przez teren przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV, w obrębie których należy zachować ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi,</p> <p>6) maksymalna wysokość zabudowy wynosi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) trzy kondygnacje nadziemne (w tym: parter, piętro i poddasze), lecz nie więcej niż 11 m – wyłącznie w przypadku zastosowania dachu stromego,</li> <li>b) dwie kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 9 m – w przypadku zastosowania dachu płaskiego lub o małym kącie nachylenia połaci dachowych.</li> </ul> <p>7) w przypadku zastosowania dachu stromego obowiązują dachy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) dwu- lub wielospadowe,</li> <li>b) o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30<sup>0</sup>-45<sup>0</sup>,</li> <li>c) pokryte dachówką ceramiczną lub cementową,</li> </ul> <p>8) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej wynosi 0.35,</p> <p>9) zakazuje się stosowania:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „siding” (oblicówka z paneli winylowych, PVC lub podobnych),</li> <li>b) ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych – dopuszcza się wyłącznie betonowe słupki i podmurówki (w przypadku ogrodzeń systemowych lub pokrytych z zewnątrz okładzinami elewacyjnymi z kamienia naturalnego,</li> </ul>

	<p>ceramiki lub okładzin imitujących te materiały),</p> <p>10)zakazuje się lokalizacji otwartych placów składowych oraz prowadzenia działalności gospodarczej związanej ze skupem, przetwarzaniem i odzyskiem odpadów (ze szczególnym uwzględnieniem złomu i części pojazdów samochodowych), z zastrzeżeniem pkt 11,</p> <p>11)dla placówek handlowych oferujących artykuły podlegające obowiązkowi odzysku lub unieszkodliwienia, w tym: opakowań wielokrotnego użytku i odpadów opakowaniowych po środkach niebezpiecznych, zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego, akumulatorów i baterii, dopuszcza się lokalizację punktów przyjmowania i skupu tych odpadów.</p>
6. Zasady podziału na działki budowlane	<p>1) dopuszcza się podział na działki budowlane terenu oznaczonego symbolem <b>G-U5</b>, pod warunkiem zapewnienia uzyskanej z podziału działce budowlanej:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>minimalnej powierzchni 1200 m<sup>2</sup>,</li> <li>minimalnej szerokości 25 m,</li> <li>dostępu do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej mającej połączenie z drogą publiczną,</li> </ol> <p>2) dopuszcza się dokonywanie podziałów działek w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji - wielkość takich działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi,</p> <p>3) dopuszcza się połączenie działek, zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	<p>1) ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>dojazd do terenu oznaczonego symbolem <b>G-U4</b> odbywać się będzie z istniejącego wjazdu na posesję z drogi krajowej nr 4 (ul. II Armii Wojska Polskiego), na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi,</li> <li>dojazd do terenu oznaczonego symbolem <b>G-U5</b> odbywać się będzie z: <ul style="list-style-type: none"> <li>drogi krajowej nr 4 (ul. II Armii Wojska Polskiego) - wyłącznie poprzez dowiązanie się do układu komunikacyjnego włączenia terenu oznaczonego symbolem <b>G-U4</b>, z możliwością jego modyfikacji na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi,</li> <li>drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem <b>G-KDW2</b>, wyłącznie za zgodą właściciela lub zarządcy tej drogi,</li> <li>ulicy biegnącej wzdłuż północno-wschodniej granicy terenu,</li> </ul> </li> <li>ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych (w tym miejsc postojowych w garażach), w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lub powierzchni do świadczenia usług, bezpośrednio związanej z obsługą klientów,</li> </ol> <p>2) ustala się następujące zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z sieci rozdzielczej niskiego napięcia,</li> <li>zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie poprzez wodociąg miejski,</li> <li>ścieki bytowe i komunalne, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne, należy odprowadzać za pośrednictwem sieci kanalizacji do miejskiej oczyszczalni ścieków,</li> <li>wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do kanalizacji deszczowej,</li> <li>dopuszcza się gromadzenie oraz wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych, w granicach własności,</li> <li>wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na zorganizowane składowisko odpadów,</li> <li>należy zapewnić miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych,</li> <li>odpady powstałe w wyniku działalności gospodarczej należy poddać odzyskowi lub unieszkodliwieniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,</li> <li>zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie z miejskiej sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł, wykorzystujących technologie grzewcze o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,</li> <li>dopuszcza się rozbudowę sieci gazowej i przyłączanie do niej obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi,</li> <li>dopuszcza się rozbudowę lub budowę nowej sieci telekomunikacyjnej i teleinformatycznej.</li> </ol>
8. Stawki procentowe	ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w wysokości 30%.

## § 12.

1. Symbol terenu	<b>G – R</b> (załącznik graficzny nr 2)
2. Przeznaczenie terenu	przeznaczenie podstawowe – grunty rolne (w rozumieniu przepisów odrębnych).
3. Szczególne warunki jego zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz	<ol style="list-style-type: none"> <li>obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej terenu,</li> <li>dopuszcza się dolesienia poza korytarzami napowietrznych sieci elektroenergetycznych,</li> <li>zakazuje się lokalizowania telekomunikacyjnych urządzeń nadawczych i przekaźnikowych, w tym masztów i stacji bazowych telefonii komórkowej.</li> </ol>



zabudowy	
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	1) przez teren przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV, w obrębie których należy zachować ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zgodne z przepisami odrębnymi, 2) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej.
5. Stawki procentowe	ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w wysokości 0%.

### § 13.

1. Symbol terenu	<b>G – ZL1, ZL2, ZL3</b> (załącznik graficzny nr 1) oraz <b>G - ZL4</b> (załącznik graficzny nr 2)
2. Przeznaczenie terenu	przeznaczenie podstawowe – lasy (w rozumieniu przepisów odrębnych).
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	1) obowiązuje utrzymanie istniejącego drzewostanu i uzupełnianie jego ubytków, 2) dopuszcza się wykonywanie prac mających na celu pielęgnację drzewostanu, w tym korektę koron oraz wycinkę drzew w niezbędnym zakresie, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	1) dopuszcza się: a) lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej, b) dokonywanie podziałów nieruchomości, 2) zakazuje się lokalizowania telekomunikacyjnych urządzeń nadawczych i przekaźnikowych, w tym masztów i stacji bazowych telefonii komórkowej.
5. Szczególne warunki jego zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	zakazuje się zabudowy terenu innej, niż związana z gospodarką leśną, z zastrzeżeniem ust. 4. pkt 1 lit. a.
6. Stawki procentowe	ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w wysokości 0%.

### § 14.

1. Symbol terenu	<b>G – KDI1, G-KDI2</b> (załącznik graficzny nr 1)
2. Przeznaczenie terenu	przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych – ulica klasy lokalnej wraz urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	teren znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 „Niecka Zewnętrznosudecka Bolesławiec” - wody podziemne podlegają ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	1) wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej, 2) w przypadku odkrycia znalezisk archeologicznych należy zawiadomić niezwłocznie wojewódzkiego konserwatora zabytków, 3) ewentualny nadzór archeologiczny oraz ratownicze badania archeologiczne metodą wykopaliskową będą prowadzone przez uprawnionego archeologa, na koszt inwestora.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	1) obowiązuje przekrój ulicy jednojezdniowy, o dwóch pasach ruchu, 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: a) dla terenu oznaczonego symbolem <b>G-KDI1</b> – 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, b) dla terenu oznaczonego symbolem <b>G-KDI2</b> - zgodnie z rysunkiem planu (teren obejmuje część ul. Zabobrze), 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
6. Stawki procentowe	ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w wysokości 0%.

§ 15.

1. Symbol terenu	<b>G – KDd1, KDd2</b> (załącznik graficzny nr 1)
2. Przeznaczenie terenu	przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych – ulice klasy dojazdowej, wraz urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	teren znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 „Niecka Zewnętrznosudecka Bolesławiec” - wody podziemne podlegają ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	1) wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej, 2) w przypadku odkrycia znalezisk archeologicznych należy zawiadomić niezwłocznie wojewódzkiego konserwatora zabytków, 3) ewentualny nadzór archeologiczny oraz ratownicze badania archeologiczne metodą wykopaliskową będą prowadzone przez uprawnionego archeologa, na koszt inwestora.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	1) obowiązuje przekrój ulicy jednojezdniowy, o dwóch pasach ruchu, 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: a) dla terenu <b>G-KDd1</b> – zmiennie od 8 do 12 m, wraz z lokalnymi przewężeniami, zgodnie z rysunkiem planu, b) dla terenu <b>G-KDd2</b> – zgodnie z rysunkiem planu (teren stanowi poszerzenie ul. Agatowej), 3) minimalna szerokość jezdni wynosi 2 x 2.50 m = 5.00 m, 4) dopuszcza się brak wyodrębnionej jezdni i chodnika, 5) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
6. Stawki procentowe	ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w wysokości 0%.

§ 16.

1. Symbol terenu	<b>G – KDd3</b> (załącznik graficzny nr 3)
2. Przeznaczenie terenu	przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych – ulice klasy dojazdowej wraz urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	teren znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 „Niecka Zewnętrznosudecka Bolesławiec” - wody podziemne podlegają ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	1) wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej, 2) w przypadku odkrycia znalezisk archeologicznych należy zawiadomić niezwłocznie wojewódzkiego konserwatora zabytków, 3) ewentualny nadzór archeologiczny oraz ratownicze badania archeologiczne metodą wykopaliskową będą prowadzone przez uprawnionego archeologa, na koszt inwestora.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	1) obowiązuje przekrój ulicy jednojezdniowy, o dwóch pasach ruchu, 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, 3) minimalna szerokość jezdni wynosi 2 x 2.50 m = 5.00 m 4) dopuszcza się brak wyodrębnionej jezdni i chodnika, 5) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
6. Stawki procentowe	ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w wysokości 0%.

§ 17.

1. Symbol terenu	<b>G – KDW1</b> (załącznik graficzny nr 1) oraz <b>G – KDW2</b> (załącznik graficzny nr 2)
2. Przeznaczenie terenu	przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna przez co rozumie się ulicę nie zaliczaną do żadnej z kategorii dróg publicznych, służącą obsłudze wydzielonego terenu i posiadającą podłączenie do drogi publicznej, wraz urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	teren znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 „Niecka Zewnętrznosudecka Bolesławiec” - wody podziemne podlegają ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej,</li> <li>2) w przypadku odkrycia znalezisk archeologicznych należy zawiadomić niezwłocznie wojewódzkiego konserwatora zabytków,</li> <li>3) ewentualny nadzór archeologiczny oraz ratownicze badania archeologiczne metodą wykopaliskową będą prowadzone przez uprawnionego archeologa, na koszt inwestora.</li> </ol>
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,</li> <li>2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,</li> <li>3) dopuszcza się brak wyodrębnionej jezdni i chodnika – realizację drogi wewnętrznej w formie ciągu pieszo-jezdnego.</li> </ol>
6. Stawki procentowe	ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w wysokości 0%.

#### § 18.

1. Symbol terenu	<b>G – Kp</b> (załącznik graficzny nr 1)
2. Przeznaczenie terenu	przeznaczenie podstawowe – ciąg pieszo-jezdny, przez co rozumie się teren przeznaczony dla ruchu pieszego, służb komunalnych i porządkowych.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,</li> <li>2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej,</li> <li>3) obowiązuje wykonanie trwałej nawierzchni zapewniającej bezpieczeństwo w poruszaniu się pieszych i pojazdów oraz spływ wód opadowych i roztopowych,</li> <li>4) zakazuje się wykorzystania ciągu pieszo-jezdnego jako podłączenia drogowego (wjazdu-wyjazdu) do drogi krajowej nr 4 (ul. II Armii Wojska Polskiego).</li> </ol>
4. Stawki procentowe	ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w wysokości 0%.

#### § 19.

1. Symbol terenu	<b>G – E</b> (załącznik graficzny nr 1)
2. Przeznaczenie terenu	przeznaczenie podstawowe – urządzenia elektroenergetyczne, przez co rozumie się teren, na którym zlokalizowano obiekty oraz urządzenia służące przesyłowi energii elektrycznej (stacje transformatorowe).
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	uciażliwość nie może przekraczać wartości dopuszczonych przepisami odrębnymi, mierzonych na granicy terenu.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) formę obiektu i jego gabaryty należy dostosować do parametrów technicznych urządzeń,</li> <li>2) dopuszcza się zabudowę na granicy działki,</li> <li>3) dopuszcza się trwałe ogrodzenie terenu,</li> <li>4) urządzenia należy oznakować i zabezpieczyć w sposób uniemożliwiający dostęp do nich osobom postronnym.</li> </ol>
5. Zasady podziału na działki budowlane	zakazuje się dokonywania podziałów.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	dojazd do terenu odbywać się będzie z ulicy dojazdowej <b>G-KDd1</b> (ul. Skalna).
5. Stawki procentowe	ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w wysokości 0%.

Rozdział 3  
**Przepisy końcowe**

§ 20.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Bolesławiec.

§ 21.

Uchwała wchodzi w życie w terminie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Bolesławiec.

Przewodnicząca Rady  
/-/ Janina Urszula Piestrak-Babiczuk

**UZASADNIENIE**  
**do uchwały Nr XLII/349/09**  
**Rady Miasta Bolesławiec z dnia 26 sierpnia 2009 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**terenu zlokalizowanego w rejonie ulic Widok – Ceramiczna w Bolesławcu**

Do sporządzenia *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w rejonie ulic Widok – Ceramiczna w Bolesławcu* Rada Miasta Bolesławiec przystąpiła uchwałą Nr XII/94/07 z dnia 29 sierpnia 2007 r. Plan obejmuje swoimi granicami obszar położony w rejonie ulic II Armii Wojska Polskiego, Ceramicznej i Widok.

Zakres prac planistycznych obejmował czynności wynikające z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz.717 ze zmianami):

- 1) w terminie przewidywanym na składanie wniosków, o których mowa w art. 17 pkt.1, wnioski do planu nie wpłynęły.
- 2) wnioski - odpowiedzi na zawiadomienia, o których mowa w art. 17 pkt 2, zostały uwzględnione na poszczególnych etapach sporządzania planu, zgodnie z przepisami przywołanymi w pkt 2,
- 3) w ustaleniach planu uwzględniono zasady zagospodarowania i ograniczenia w użytkowaniu terenów wynikające z uzyskanych opinii i uzgodnień.
- 4) uwagi, o których mowa w art. 17 pkt 11 ustawy nie wpłynęły. W związku z tym odstąpiono od sporządzenia rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 ustawy oraz § 12 pkt 17 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1587).

Opracowywany projekt planu miejscowego stanowi aktualizację *Zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec dla obszaru ograniczonego od południa ulicą II Armii Wojska Polskiego, od wschodu rzeką Bóbr, od północy i zachodu granicami administracyjnymi miasta Bolesławiec*, uchwalonego Uchwałą nr XXXIV/289/01 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 27 marca 2001 r., (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2001r nr 54, poz. 602).

W roku 2006 wpłynął 1 wniosek dotyczący nieruchomości objętych planem. Wniosek ten został uwzględniony przy opracowywaniu planu miejscowego.

Sposób zagospodarowania terenów położonych w granicach planu miejscowego nie odbiega zasadniczo od ustalonych w dotychczas obowiązującym planie, przy wprowadzeniu:

- 1) korekty układu komunikacyjnego umożliwiającej poszerzenie ulicy II Armii Wojska Polskiego i budowy ronda w rejonie skrzyżowania z ulicą Widok,
- 2) ustaleń porządkujących w zakresie przeznaczenia terenu oraz zasad jego zagospodarowania.

Rozwiązania przyjęte w planie są zgodne z ustaleniami *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Bolesławiec*, przyjętym uchwałą Rady Miasta Bolesławiec Nr XIII/84/99 z dnia 28 września 1999r., ze zmianami przyjętymi uchwałami Rady Miasta Bolesławiec Nr XXVIII/274/04 z dnia 22 grudnia 2004r. oraz Nr XXIX/243/08 z dnia 29 października 2008r.

Mając na uwadze powyższe, przedstawiam projekt *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w rejonie ulic Widok – Ceramiczna w Bolesławcu*, celem jego uchwalenia.

## UZASADNIENIE

### do uchwały Nr XLII/350/09 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 26 sierpnia 2009 r.

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zlokalizowanych w mieście Bolesławiec

Do sporządzenia *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zlokalizowanych w mieście Bolesławiec* Rada Miasta Bolesławiec przystąpiła uchwałą Nr VIII/56/07 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 25 kwietnia 2007 r. plan obejmuje swoimi granicami następujące obszary:

- obszar nr 1 - przy ul. Zabobrze – II Armii Wojska Polskiego,
- obszar nr 2 – przy ul. Zabobrze – II Armii Wojska Polskiego,
- obszar nr 3 – przy ul. Zabobrze.

Zakres prac planistycznych obejmował czynności wynikające z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz.717 z późn. zm.):

- 5) w terminie przewidywanym na składanie wniosków, o których mowa w art. 17 pkt.1 ustawy, wnioski do planu nie wpłynęły; w projekcie planu uwzględniono cztery wnioski archiwalne, złożone w latach 2003-2004, przed przystąpieniem do sporządzania przedmiotowego planu miejscowego,
- 6) wnioski - odpowiedzi na zawiadomienia, o których mowa w art. 17 pkt.2, zostały uwzględnione na poszczególnych etapach sporządzania planu, zgodnie z przepisami przywołanymi w pkt. 2,
- 7) w ustaleniach planu uwzględniono zasady zagospodarowania i ograniczenia w użytkowaniu terenów wynikające z uzyskanych opinii i uzgodnień.
- 8) w terminie przewidywanym na składanie uwag, o których mowa w art. 17 pkt.11, wpłynęła jedna uwaga, dotycząca obszaru nr 2 – przy ul. Zabobrze – II Armii Wojska Polskiego (dz. nr 92/7, obręb VI, przy ul. Zabobrze 84 w Bolesławcu); wnoszący uwagę wnioskował o likwidację przejazdu publicznego przez działkę nr 92/7, projektowaną ulicą oznaczoną na rysunku projektu planu miejscowego symbolem **G-KDd3**,
- 9) Prezydent Miasta Bolesławiec rozpatrzył wniesioną uwagę Zarządzeniem Nr 151a/09 z dnia 25 maja 2009 r., rozstrzygając o jej uwzględnieniu w projekcie planu, poprzez zmianę klasy drogi z publicznej (dojazdowej) na drogę wewnętrzną, z ograniczeniem jej obsługi wyłącznie do terenu działki nr 92/7.

Przystąpienie do opracowania nowych planów miejscowych spowodowane jest złożonymi wnioskami właścicieli terenów o zmianę zapisów planu miejscowego.

Opracowywany projekt planu miejscowego stanowi aktualizację oraz uszczegółowienie *Zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec dla obszaru ograniczonego od wschodu i południa rzeką Bóbr, od północy ulicą II Armii Wojska Polskiego, od zachodu granicami administracyjnymi miasta Bolesławiec*, zatwierdzonej uchwałą nr XXXIV/292/01 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 27 marca 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2001r. nr 54 poz. 605).

Przy założeniu zachowania generalnie niezmienionych dyspozycji dotyczących rodzajów przeznaczenia terenu, wprowadzono:

- korektę przebiegu projektowanego układu ulic lokalnych i dojazdowych – zgodnie z uwarunkowaniami wynikającymi z własności terenu i potrzeb jego obsługi,
- rozszerzenie terenów zabudowy mieszkaniowej,

- korektę parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Rozwiązania przyjęte w planie są zgodne z ustaleniami *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Bolesławiec*, przyjętym uchwałą Rady Miasta Bolesławiec Nr XIII/84/99 z dnia 28 września 1999r., ze zmianami przyjętymi uchwałami Rady Miasta Bolesławiec Nr XXVIII/274/04 z dnia 22 grudnia 2004r. oraz Nr XXIX/243/08 z dnia 29 października 2008r.

Mając na uwadze powyższe, przedstawiam projekt *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zlokalizowanych w mieście Bolesławiec*, celem jego uchwalenia.