



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 13 lutego 2017 r.

Poz. 699

UCHWAŁA NR XIX/171/17 RADY GMINY BOLESŁAWIEC

z dnia 1 lutego 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Bolesławice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 446 i 1579), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579) oraz w związku z uchwałą nr XIV/102/12 Rady Gminy Bolesławiec z dnia 11 kwietnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Bolesławice, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bolesławiec,

uchwala się co następuje:

DZIAŁ I Ustalenia ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Bolesławice, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, o którym mowa w ust. 3 pkt 1, niniejszej uchwały.

3. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są następujące załączniki:

- 1) załącznik graficzny nr 1 - rysunek planu – skala 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały;
- 2) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie będące dominującym użytkowaniem terenu oraz obiektów z nim związanych;

- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 5) **mieszkaniu integralnie związanym z prowadzoną działalnością gospodarczą** – mieszkanie stanowiące uzupełnienie zabudowy związanej z prowadzoną działalnością:
 - a) właściciela podmiotu gospodarczego,
 - b) stróża lub,
 - c) technologa, o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego na działce wspólnej z obiektem gospodarczym. Dopuszcza się najwyżej dwa mieszkania (w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą), przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;
- 6) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć ogólnie dostępne usługi realizowane w ogólnym interesie społecznym w dziedzinach: oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji, administracji oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usług ogólnospołecznych;
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność komercyjną, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności poprzez obsługę, pośrednictwo, drobne rzemiosło lub serwis dóbr materialnych w dziedzinach: handlu o powierzchni sprzedaży do 800 m², gastronomii, hotelarstwa, rzemiosła, szkolnictwa, zdrowia, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, obsługi komunikacji naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych (z wykluczeniem stacji paliw), instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib: stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługi i obsługi;
- 8) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz nie wymagające stałej obsługi transportowej samochodami o masie całkowitej powyżej 3,5 t;
- 9) **wskaźniku zabudowy działki** – należy przez to rozumieć procent powierzchni działki budowlanej zabudowanej przez budynki;
- 10) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynków, wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami;
- 11) **urządzenia i obiekty towarzyszące** – należy przez to rozumieć urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiące wyposażenie terenu, takie jak sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, boksy na pojemniki i kontenery na odpady komunalne, dojścia i dojazdy, parkingi, place manewrowe i postojowe, garaże i budynki gospodarcze oraz obiekty małej architektury;
- 12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, obiektami lub urządzeniami infrastruktury technicznej lub urządzeniami terenowymi komunikacji; ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy mogą być przekraczane przez schody, zadaszenia, wiatrołapy, gzymsy, balkony i inne elementy elewacji budynku, na odległość nie większą niż 2 m, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych dotyczących pasa drogi;
- 13) **nośnikach reklamowych** – należy przez to rozumieć wolno stojące, związane z gruntem urządzenia reklamowe lub urządzenia reklamowe posiadające samodzielną konstrukcję nośną, a także tablice reklamowe na ścianach budynków i innych obiektach budowlanych, służące prezentacji reklamy w jakiegokolwiek postaci;
- 14) **terenach usług sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone na lokalizację urządzeń sportowo - rekreacyjnych i obiektów budowlanych: ośrodków sportu i rekreacji, boisk i stadionów, kortów, hal sportowych, basenów, kąpielisk, placów zabaw, obiektów i urządzeń socjalnych, sanitarnych i zaplecza technicznego (oświetlenia, trybun, parkingów) oraz innych urządzeń służących dla celów kultury fizycznej i rekreacji;

- 15) **zieleni urządzonej** - należy przez to rozumieć tereny, na których zlokalizowano zaplanowane i urządzone zespoły zieleni o charakterze rekreacyjnym lub ochronnym, takie jak: parki, zieleńce, skwery i zespoły zieleni izolacyjnej, ogrody przydomowe;
- 16) **szpaler drzew** – należy przez to rozumieć pojedynczy szereg drzew, którego przerwanie jest możliwe na skrzyżowaniach oraz w miejscach dojazdu do terenu;
- 17) **aleja drzew** – należy przez to rozumieć podwójny szereg drzew, którego przerwanie jest możliwe na skrzyżowaniach oraz w miejscach dojazdu do terenu.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są :

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia przeznaczenia terenów, zawierające symbole literowe i numery, wyróżniające je spośród innych terenów;
- 5) strefa obserwacji archeologicznej;
- 6) wymiary;
- 7) szpalery drzew do odtworzenia;
- 8) aleje drzew do odtworzenia.

2. Pozostałe oznaczenia rysunku planu nie wymienione w ust. 1 są informacyjne, nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§ 4. 1. W planie nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania takich terenów.

2. W planie nie określa się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, innych niż wynikające z przepisów odrębnych.

DZIAŁ II. Ustalenia szczegółowe

Rozdział 1.

§ 5. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1MN/RM do 13MN/RM ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, w istniejących gospodarstwach rolnych;
- 2) w ramach przeznaczenia podstawowego, o którym mowa w pkt. 1 dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy wielorodzinnej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe, zajmujące nie więcej niż 40 % powierzchni zabudowy,
 - b) usługi publiczne,
 - c) agroturystyka, w istniejącej zabudowie zagrodowej,
 - d) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - e) drogi wewnętrzne,
 - e) zieleni urządzona,

f) zielen izolacyjna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały;
- 2) obowiązuje zakaz realizacji dachów o niesymetrycznym układzie połaci, przesuniętych względem siebie w pionie;
- 3) obowiązuje stosowanie kolorystyki harmonizującej z otoczeniem oraz zbliżonej do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak drewno, kamień, cegła, kamień naturalny i metal;
- 4) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzywa sztucznego (oblicówka imitująca deskowanie typu „siding”);
- 5) zakazuje się na granicy z terenem drogi publicznej lokalizowania:
 - a) ogrodzeń pełnych i 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),
 - b) ogrodzeń o wysokości większej niż 1.50 m;
- 6) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 7) zakazuje się lokalizowania garaży i budynków gospodarczych w formie blaszanych kontenerów;
- 8) nie dopuszcza się lokalizacji stanowisk postojowych dla przyczep samochodowych, kempingowych lub podobnych pojazdów do prowadzenia działalności usługowej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nie dopuszcza się lokalizowania obiektów i urządzeń zaliczonych do przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) uciążliwość wynikająca z charakteru prowadzonej działalności nie może przekraczać wartości dopuszczalnych określonych w przepisach odrębnych, na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) w zakresie właściwej gospodarki odpadami obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;
- 4) tereny o symbolach MN/RM znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 "Niecka Zewnętrznosudecka Bolesławiec", wewnątrz którego wody podziemne podlegają ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dla terenów o symbolach MN/RM ustala się wymóg zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi, telekomunikacyjnymi i teleinformatycznymi obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w granicach terenu oznaczonego symbolem 8MN/RM, w miejscu oznaczonym na rysunku planu, znajduje się stanowisko archeologiczne, które podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych;

5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące nośników reklamowych i obiektów informacyjnych:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie tablic informacji turystycznej stanowiących elementy systemu informacji wizualnej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów związanych z prowadzoną w budynku działalnością gospodarczą, wyłącznie na elewacji frontowej, o powierzchni tablicy nie większej niż 4 m².

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się.

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nową zabudowę należy sytuować zgodnie z określonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy:
 - a) 8 m od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej, dojazdowej i wewnętrznej,
 - c) 6 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego, o ile rysunek planu nie stanowi inaczej;
- 2) dla zabudowy istniejącej, wykraczającej poza ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, niespełniającej warunków odnośnie zachowania odległości w stosunku do dróg wynikających z przepisów odrębnych, dopuszcza się remonty, nadbudowę, rozbudowę do parametrów ustalonych jak dla nowej zabudowy, za wyjątkiem rozbudowy bryły budynku w kierunku dróg;
- 3) obowiązują zabudowa w układzie wolno stojącym;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej - trzy pełne kondygnacje nadziemne (w tym: parter, piętro i poddasze użytkowe), lecz nie więcej niż 12 m,
 - b) gospodarczej nie związanej z działalnością rolniczą i garażowej - nie może przekraczać 8 m,
 - c) gospodarczej związanej z działalnością rolniczą - nie może przekraczać 12 m;
- 5) geometria dachu:
 - a) dachy strome: dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych, usługowych, garażowych i gospodarczych (nie związanych z działalnością rolniczą) w przedziale 35° - 45°,
 - dla budynków gospodarczych związanych z działalnością rolniczą w przedziale 15° - 45°,
 - c) pokrycie dachów stromych:
 - dla budynków mieszkalnych, usługowych, garażowych i gospodarczych (nie związanych z produkcją rolniczą) dachówką ceramiczną lub dachówką jej wizualnie odpowiadającą, w odcieniu czerwieni lub brązu,
 - dla budynków gospodarczych związanych z działalnością rolniczą dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej, w odcieniu czerwieni lub brązu,
 - d) dopuszcza się elementy wzbogacające geometrię dachu, takie jak świetliki i lukarny;
- 6) gabaryty zabudowy:
 - a) mieszkaniowej i usługowej nie mniej niż 6 m x 6 m,
 - b) gospodarczej, inwentarskiej i garażowej nie mniej niż 2 m x 3 m;
- 7) ustala się następujące zasady lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych:
 - 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 budowlanej, z zachowaniem odległości zabudowy od dróg oraz wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych,
 - c) forma architektoniczna nowych budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce budowlanej,

- d) zakazuje się lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych w formie kontenerów metalowych;
- 8) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 40%;
- 9) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%;
- 10) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4;
- 11) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 12) ustala się minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek budowlanych:
 - a) 900 m² - dla zabudowy mieszkaniowej,
 - b) 1500 m² - dla zabudowy zagrodowej,
 - c) 500 m² - dla zabudowy usługowej;

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) ustala się minimalne szerokości frontu działki:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej 20 m,
 - b) dla zabudowy zagrodowej 25 m;
- 3) ustala się minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej 900 m²,
 - b) dla zabudowy zagrodowej 1500 m²,
 - c) dla zabudowy usługowej 500 m²;
- 4) granice działek należy wytyczać w stosunku do istniejących lub projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych pod kątem od 40 stopni do 140 stopni;
- 5) dopuszcza się parametry inne niż wymienione w pkt 2 i 3 na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej i pod cele publiczne.

9. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) część terenu o symbolu: 3MN/RM znajduje się w zasięgu udokumentowanego złoża „Bolesławice III”, podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) część terenów oznaczona symbolami 10MN/RM, 11MN/RMi 12MN/RM znajduje się w zasięgu stref kontrolowanych gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6.3 MPa, wyznaczonych przez odległości bezpieczne przewidziane w przepisach odrębnych i normach branżowych o szerokości – 20 m od osi gazociągu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) w granicach stref kontrolowanych, o których mowa w pkt 2 występują ograniczenia zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) lokalizacja zabudowy usługowej, stanowiącej uzupełniające przeznaczenie terenów MN/RM wymaga zachowania minimalnej odległości od osi gazociągu – 35,00 m.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się rozbudowę i lokalizowanie nowych obiektów liniowych i obiektów uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających dróg i w granicach działek drogowych z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się rozbudowę i lokalizację nowych obiektów liniowych i obiektów uzbrojenia terenu poza terenami, o których mowa w pkt 1, przy czym lokalizacja tych obiektów nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem podstawowym;
- 3) ustala się urządzenie terenów w sposób zapewniający dostęp do istniejących obiektów liniowych i obiektów uzbrojenia terenu w celach eksploatacyjnych i konserwacyjnych, z zastrzeżeniem pkt 4;

- 4) zapewnienie dostępu, o którym mowa w pkt 3 nie jest wymagane jeśli jego skutkiem będzie uniemożliwienie zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem podstawowym;
- 5) nowe obiekty liniowe i obiekty uzbrojenia terenu należy lokalizować w sposób zapewniający im możliwość dostępu w celach eksploatacyjnych i konserwacyjnych;
- 6) ustala się powiązanie poszczególnych sieci z układem zewnętrznym poprzez istniejące wodociągi, instalacje kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz linie elektroenergetyczne;
- 7) powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez system dróg publicznych i wewnętrznych
- 8) ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) dojazd do terenów o symbolach MN/RM, od strony istniejących i projektowanych dróg publicznych, wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdnych,
 - b) dopuszcza się wydzielenie niezbędnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych, nieoznaczonych na rysunku planu, spełniających następujące warunki:
 - dla dróg wewnętrznych minimalna szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 10 m,
 - dla ciągów pieszo-jezdnych minimalna szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 6 m,
 - wydzielone drogi wewnętrzne oraz ciągi pieszo-jezdne muszą spełniać wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dotyczących placów manewrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż:
 - dla lokali mieszkalnych – 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie,
 - dla lokali usługowych – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych na działce budowlanej z wyłączeniem powierzchni magazynowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) nawierzchnię naziemnych miejsc postojowych należy utwardzić, z zastosowaniem takich materiałów jak: kostka granitowa lub betonowa, betonowe płyty pełne lub ażurowe, nawierzchnie bitumiczne, utwardzone nawierzchnie żwirowe lub z użyciem materiałów do nich podobnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się: zaopatrzenie z sieci wodociągowej oraz indywidualnych ujęć wody;
- 10) w zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków bytowych, komunalnych, powstających w wyniku produkcji rolnej ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem lit. b);
 - b) ścieki powstające w wyniku produkcji rolnej należy zneutralizować na terenie inwestora przed ich odprowadzaniem do kanalizacji sanitarnej;
- 11) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu w obrębie własnych działek budowlanych, w sposób nie zmieniający stosunków wodnych na sąsiednich działkach budowlanych,
 - b) zaleca się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych z dachów i tarasów budynków w celu ich gospodarczego wykorzystania,

- c) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów utwardzonych, narażonych na przenikanie do gruntu substancji ropopochodnych, z wyłączeniem parkingów dla samochodów osobowych do 5 miejsc postojowych,
 - d) w projektowaniu zainwestowania należy uwzględnić istniejące urządzenia melioracyjne i zapewnić im prawidłowe użytkowanie;
- 12) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) w przypadku realizacji sieci gazowej zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji szkodliwych,
 - b) dopuszcza się tworzenie lokalnych sieci ciepłowniczych;
- 14) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia, dopuszcza się pozyskiwanie energii z odnawialnych źródeł, w tym lokalizację paneli fotowoltaicznych, za wyjątkiem turbin wiatrowych, w urządzeniach wytwarzających energię o mocy nieprzekraczającej 40 kW,
 - b) ustala się utrzymanie istniejących stacji transformatorowych, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych, z zachowaniem warunków technicznych wynikających z przepisów odrębnych,
- 15) w zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną:
- a) ustala się rozbudowę linii kablowych telekomunikacyjnych w ciągach komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci,
 - b) dopuszcza się lokalizacje inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: dla terenów o symbolach MN/RM ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu w wysokości 20%.

§ 6. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1MN do 46MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) w ramach przeznaczenia podstawowego, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej i zabudowy wielorodzinnej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe, zajmujące nie więcej niż 40 % powierzchni zabudowy,
 - b) usługi publiczne,
 - c) agroturystyka, w istniejącej zabudowie zagrodowej,
 - d) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - e) drogi wewnętrzne,
 - f) zieleń urządzona,
 - g) zieleń izolacyjna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały;
- 2) obowiązuje zakaz realizacji dachów o niesymetrycznym układzie połaci, przesuniętych względem siebie w pionie;
- 3) obowiązuje stosowanie kolorystyki harmonizującej z otoczeniem oraz zbliżonej do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak drewno, kamień, cegła, kamień naturalny i metal;
- 4) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzywa sztucznego (oblicówka imitująca deskowanie typu „siding”);
- 5) zakazuje się na granicy z terenem drogi publicznej lokalizowania:
 - a) ogrodzeń pełnych i 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),
 - b) ogrodzeń o wysokości większej niż 1.50 m;
- 6) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 7) zakazuje się lokalizowania garaży i budynków gospodarczych w formie blaszanych kontenerów;
- 8) nie dopuszcza się lokalizacji stanowisk postojowych dla przyczep samochodowych, kempingowych lub podobnych pojazdów do prowadzenia działalności usługowej;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nie dopuszcza się lokalizowania obiektów i urządzeń zaliczonych do przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) uciążliwość wynikająca z charakteru prowadzonej działalności nie może przekraczać wartości dopuszczalnych określonych w przepisach odrębnych, na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) w zakresie właściwej gospodarki odpadami obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;
- 4) tereny o symbolach MN znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 "Niecka Zewnętrznosudecka Bolesławiec", wewnątrz którego wody podziemne podlegają ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dla terenów o symbolach MN ustala się wymóg zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi, telekomunikacyjnymi i teleinformatycznymi obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;
- 7) oznacza się na rysunku planu obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla których ryzyko wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi $Q=1\%$, obejmujące tereny:
 - a) w całości: 4MN, 10MN,
 - b) częściowo: 7MN, 8MN, 9MN;
- 8) w granicach obszarów, o których mowa w pkt 7 obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych;

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) tereny o symbolach 45MN i 46MN znajdują się w zasięgu strefy obserwacji archeologicznej, wyznaczonej dla miejscowości o wczesnej metryce historycznej, w obrębie której obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) w granicach terenu oznaczonego symbolem 30MN, w miejscu oznaczonym na rysunku planu, znajduje się stanowisko archeologiczne, które podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące nośników reklamowych i obiektów informacyjnych:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie tablic informacji turystycznej stanowiących elementy systemu informacji wizualnej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów związanych z prowadzoną w budynku działalnością gospodarczą, wyłącznie na elewacji frontowej, o powierzchni tablicy nie większej niż 4 m².

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się.

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nową zabudowę należy sytuować zgodnie z określonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy:
 - a) 8 m od linii rozgraniczającej drogi głównej i zbiorczej,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej, dojazdowej i wewnętrznej,
 - c) 6 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego, o ile rysunek planu nie stanowi inaczej;
- 2) dla zabudowy istniejącej, wykraczającej poza ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, niespełniającej warunków odnośnie zachowania odległości w stosunku do dróg wynikających z przepisów odrębnych, dopuszcza się remonty, nadbudowę, rozbudowę do parametrów ustalonych jak dla nowej zabudowy, za wyjątkiem rozbudowy bryły budynku w kierunku dróg;
- 3) obowiązują zabudowa w układzie wolno stojącym;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej - trzy kondygnacje nadziemne (w tym: parter, piętro i poddasze użytkowe), lecz nie więcej niż 12 m,
 - b) gospodarczej nie związanej z działalnością rolniczą i garaży - nie może przekraczać 8 m,
 - c) gospodarczej związanej z działalnością rolniczą - nie może przekraczać 12 m;
- 5) geometria dachu:
 - a) dachy strome: dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych, usługowych, garażowych i gospodarczych (nie związanych z działalnością rolniczą) w przedziale 35° - 45°,
 - dla budynków gospodarczych związanych z działalnością rolniczą w przedziale 15° - 45°,
 - c) pokrycie dachów stromych:
 - dla budynków mieszkalnych, usługowych, garażowych i gospodarczych (nie związanych z produkcją rolniczą) dachówką ceramiczną lub dachówką jej wizualnie odpowiadającą, w odcieniu czerwieni lub brązu,
 - dla budynków gospodarczych związanych z działalnością rolniczą dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej, w odcieniu czerwieni lub brązu,
 - d) dopuszcza się elementy wzbogacające geometrię dachu, takie jak świetliki i lukarny;
- 6) gabaryty zabudowy:
 - a) mieszkaniowej i usługowej nie mniej niż 6 m x 6 m,
 - b) gospodarczej i garażowej nie mniej niż 2 m x 2 m;

- 7) maksymalna powierzchnia użytkowa budynków zlokalizowanych na działce nie może przekraczać 1000 m²;
- 8) ustala się następujące zasady lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych:
 - 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 budowlanej, z zachowaniem odległości zabudowy od dróg oraz wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych,
 - c) forma architektoniczna nowych budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce budowlanej,
 - d) zakazuje się lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych w formie kontenerów metalowych;
- 9) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 40%;
- 10) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%;
- 11) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4;
- 12) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 13) ustala się minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek budowlanych:
 - a) 900 m² - dla zabudowy mieszkaniowej,
 - b) 500 m² - dla zabudowy usługowej;

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) ustala się minimalne szerokości frontu działki: na 20 m;
- 3) ustala się minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek na 900 m²;
- 4) granice działek należy wytyczać w stosunku do istniejących lub projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych pod kątem od 40 stopni do 140 stopni;
- 5) dopuszcza się parametry inne niż wymienione w pkt 2 i 3 na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej i pod cele publiczne.

9. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) część terenów o symbolach: 1MN, 2MN znajduje się w zasięgu udokumentowanego złoża „Bolesławice III”, podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) część terenów oznaczona symbolami 18MN, 20MN, 24MN, 27MN i 37MN znajduje się w zasięgu stref kontrolowanych gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6.3 MPa, wyznaczonych przez odległości bezpieczne przewidziane w przepisach odrębnych i normach branżowych o szerokości - 20 m od osi gazociągu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) w granicach stref kontrolowanych, o których mowa w pkt 4 występują ograniczenia zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) lokalizacja zabudowy usługowej, stanowiącej uzupełniające przeznaczenie terenów MN wymaga zachowania minimalnej odległości od osi gazociągu – 35,00 m.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się przebudowę oraz remonty obiektów liniowych i obiektów uzbrojenia terenu na całym obszarze objętym opracowaniem planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) ustala się rozbudowę i lokalizowanie nowych obiektów liniowych i obiektów uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających dróg i w granicach działek drogowych z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się rozbudowę i lokalizację nowych obiektów liniowych i obiektów uzbrojenia terenu poza terenami, o których mowa w pkt 2, przy czym lokalizacja tych obiektów nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem podstawowym;
- 4) ustala się urządzenie terenów w sposób zapewniający dostęp do istniejących obiektów liniowych i obiektów uzbrojenia terenu w celach eksploatacyjnych i konserwacyjnych, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) zapewnienie dostępu, o którym mowa w pkt 4 nie jest wymagane jeśli jego skutkiem będzie uniemożliwienie zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem podstawowym;
- 6) nowe obiekty liniowe i obiekty uzbrojenia terenu należy lokalizować w sposób zapewniający im możliwość dostępu w celach eksploatacyjnych i konserwacyjnych;
- 7) ustala się powiązanie poszczególnych sieci z układem zewnętrznym poprzez istniejące wodociągi, instalacje kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz linie elektroenergetyczne;
- 8) powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez system dróg publicznych i wewnętrznych;
- 9) ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) dojazd do terenów o symbolach MN, od strony istniejących i projektowanych dróg publicznych, wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdnymi,
 - b) dopuszcza się wydzielenie niezbędnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnymi, nieoznaczonych na rysunku planu, spełniających następujące warunki:
 - dla dróg wewnętrznych minimalna szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 10 m,
 - dla ciągów pieszo-jezdnymi minimalna szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 6 m,
 - wydzielone drogi wewnętrzne oraz ciągi pieszo-jezdne muszą spełniać wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dotyczących placów manewrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż:
 - dla lokali mieszkalnych – 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie,
 - dla lokali usługowych – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych na działce budowlanej z wyłączeniem powierzchni magazynowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) nawierzchnię naziemnych miejsc postojowych należy utwardzić, z zastosowaniem takich materiałów jak: kostka granitowa lub betonowa, betonowe płyty pełne lub ażurowe, nawierzchnie bitumiczne, utwardzone nawierzchnie żwirowe lub z użyciem materiałów do nich podobnych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się: zaopatrzenie z sieci wodociągowej oraz indywidualnych ujęć wody;
- 11) w zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków bytowych, komunalnych, powstających w wyniku produkcji rolnej ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) ścieki powstające w wyniku produkcji rolnej należy zneutralizować na terenie inwestora przed ich odprowadzaniem do kanalizacji sanitarnej;

- 12) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu w obrębie własnych działek budowlanych, w sposób nie zmieniający stosunków wodnych na sąsiednich działkach budowlanych,
 - zaleca się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych z dachów i tarasów budynków w celu ich gospodarczego wykorzystania,
 - objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów utwardzonych narażonych na przenikanie do gruntu substancji ropopochodnych, z wyłączeniem parkingów dla samochodów osobowych do 5 miejsc postojowych,
 - w projektowaniu zainwestowania należy uwzględnić istniejące urządzenia melioracyjne i zapewnić im prawidłowe użytkowanie;
- 13) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej z zastrzeżeniem lit. b,
 - w przypadku realizacji sieci gazowej zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji szkodliwych,
 - dopuszcza się tworzenie lokalnych sieci ciepłowniczych;
- 15) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia, dopuszcza się pozyskiwanie energii z odnawialnych źródeł, w tym lokalizację paneli fotowoltaicznych, za wyjątkiem turbin wiatrowych, w urządzeniach wytwarzających energię o mocy nieprzekraczającej 40 kW,
 - ustala się utrzymanie istniejących stacji transformatorowych, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji,
 - dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych, z zachowaniem warunków technicznych wynikających z przepisów odrębnych,
- 16) w zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną:
- ustala się rozbudowę linii kablowych telekomunikacyjnych w ciągach komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci,
 - dopuszcza się lokalizacje inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: dla terenów o symbolach MN ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu w wysokości 20%.

§ 7. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1RM do 7RM ustala się:

- przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- w ramach przeznaczenia podstawowego, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej;
- przeznaczenie uzupełniające:
 - usługi związane z rolnictwem, w tym agroturystyka, zajmujące nie więcej niż 40 % powierzchni zabudowy,

- b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
- c) drogi wewnętrzne,
- d) zieleń urządzona,
- e) zieleń izolacyjna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały;
- 2) obowiązuje zakaz realizacji dachów o niesymetrycznym układzie połaci, przesuniętych względem siebie w pionie;
- 3) obowiązuje stosowanie kolorystyki harmonizującej z otoczeniem oraz zbliżonej do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak drewno, kamień, cegła, kamień naturalny i metal;
- 4) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzywa sztucznego (oblicówka imitująca deskowanie typu „siding”);
- 5) zakazuje się na granicy z terenem drogi publicznej lokalizowania:
 - a) ogrodzeń pełnych i 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),
 - b) ogrodzeń o wysokości większej niż 1.50 m;
- 6) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 7) zakazuje się lokalizowania garaży i budynków gospodarczych w formie blaszanych kontenerów;
- 8) nie dopuszcza się lokalizacji stanowisk postojowych dla przyczep samochodowych, kempingowych lub podobnych pojazdów do prowadzenia działalności usługowej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) lokalizowanie obiektów i urządzeń zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) uciążliwość wynikająca z charakteru prowadzonej działalności nie może przekraczać wartości dopuszczalnych określonych w przepisach odrębnych, na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) w zakresie właściwej gospodarki odpadami obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;
- 4) tereny o symbolach RM znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 "Niecka Zewnętrznosudecka Bolesławiec", wewnątrz którego wody podziemne podlegają ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dla terenów o symbolach RM ustala się wymóg zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 6) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi, telekomunikacyjnymi i teleinformatycznymi obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące nośników reklamowych i obiektów informacyjnych:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie tablic informacji turystycznej stanowiących elementy systemu informacji wizualnej;

2) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów związanych z prowadzoną w budynku działalnością gospodarczą, wyłącznie na elewacji frontowej, o powierzchni tablicy nie większej niż 4 m².

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się.

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nową zabudowę należy sytuować zgodnie z określonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy:

a) 6 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej, dojazdowej i wewnętrznej,

b) 6 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdni, o ile rysunek planu nie stanowi inaczej;

2) dla zabudowy istniejącej, wykraczającej poza ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, niespełniającej warunków odnośnie zachowania odległości w stosunku do dróg wynikających z przepisów odrębnych, dopuszcza się remonty, nadbudowę, rozbudowę do parametrów ustalonych jak dla nowej zabudowy, za wyjątkiem rozbudowy bryły budynku w kierunku dróg;

3) obowiązuje zabudowa w układzie wolno stojącym;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) mieszkaniowej - trzy pełne kondygnacje nadziemne (w tym: parter, piętro i poddasze użytkowe), lecz nie więcej niż 12 m,

b) gospodarczej nie związanej z działalnością rolniczą i garażowej - nie może przekraczać 8 m,

c) gospodarczej związanej z działalnością rolniczą - nie może przekraczać 12 m;

5) geometria dachu:

a) dachy strome: dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne,

b) kąt nachylenia połaci dachowych:

- dla budynków mieszkalnych, usługowych, garażowych i gospodarczych (nie związanych z działalnością rolniczą) w przedziale 35° - 45°,

- dla budynków gospodarczych związanych z działalnością rolniczą w przedziale 15° - 45°,

c) pokrycie dachów stromych:

- dla budynków mieszkalnych, usługowych, garażowych i gospodarczych (nie związanych z produkcją rolniczą) dachówką ceramiczną lub dachówką jej wizualnie odpowiadającą, w odcieniu czerwieni lub brązu,

- dla budynków gospodarczych związanych z działalnością rolniczą dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej, w odcieniu czerwieni lub brązu,

d) dopuszcza się elementy wzbogacające geometrię dachu, takie jak świetliki i lukarny;

6) gabaryty zabudowy:

a) mieszkaniowej i usługowej nie mniej niż 6 m x 6 m,

b) gospodarczej, inwentarskiej i garażowej nie mniej niż 2 m x 3 m;

7) ustala się następujące zasady lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych:

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 budowlanej, z zachowaniem odległości zabudowy od dróg oraz, wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

- b) w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych,
 - c) forma architektoniczna nowych budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce budowlanej,
 - d) zakazuje się lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych w formie kontenerów metalowych;
- 8) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 40%;
 - 9) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%;
 - 10) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4;
 - 11) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - 12) ustala się minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek budowlanych:
 - a) 1500 m² - dla zabudowy zagrodowej,
 - b) 500 m² - dla zabudowy usługowej;

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) ustala się minimalne szerokości frontu działki na 20 m;
- 3) ustala się minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek na 1500 m²;
- 4) granice działek należy wytyczać w stosunku do istniejących lub projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych pod kątem od 40 stopni do 140 stopni;
- 5) dopuszcza się parametry inne niż wymienione w pkt 2 i 3 na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej i pod cele publiczne;
- 6) w przypadku, gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działek o parametrach określonych w pkt 2 i 3 dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 20% minimalnej powierzchni określonej dla danego terenu.

9. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) teren oznaczony symbolem 6RM znajduje się w zasięgu strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6.3 MPa, wyznaczonej przez odległości bezpieczne przewidziane w przepisach odrębnych i normach branżowych o szerokości - 20 m od osi gazociągu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) w granicach strefy kontrolowanej, o której mowa w pkt 1 występują ograniczenia zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) lokalizacja zabudowy usługowej, stanowiącej uzupełniające przeznaczenie terenów RM wymaga zachowania minimalnej odległości od osi gazociągu – 35,00 m.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się rozbudowę i lokalizowanie nowych obiektów liniowych i obiektów uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających dróg i w granicach działek drogowych z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się rozbudowę i lokalizację nowych obiektów liniowych i obiektów uzbrojenia terenu poza terenami, o których mowa w pkt 1, przy czym lokalizacja tych obiektów nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem podstawowym;
- 3) ustala się urządzenie terenów w sposób zapewniający dostęp do istniejących obiektów liniowych i obiektów uzbrojenia terenu w celach eksploatacyjnych i konserwacyjnych, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) zapewnienie dostępu, o którym mowa w pkt 3 nie jest wymagane jeśli jego skutkiem będzie uniemożliwienie zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem podstawowym;

- 5) nowe obiekty liniowe i obiekty uzbrojenia terenu należy lokalizować w sposób zapewniający im możliwość dostępu w celach eksploatacyjnych i konserwacyjnych;
- 6) ustala się powiązanie poszczególnych sieci z układem zewnętrznym poprzez istniejące wodociągi, instalacje kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz linie elektroenergetyczne;
- 7) powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez system dróg publicznych i wewnętrznych;
- 8) ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) dojazd do terenów o symbolach RM, od strony istniejących i projektowanych dróg publicznych, wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdnych,
 - b) dopuszcza się wydzielenie niezbędnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych, nieoznaczonych na rysunku planu, spełniających następujące warunki:
 - dla dróg wewnętrznych minimalna szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 10 m,
 - dla ciągów pieszo-jezdnych minimalna szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 6 m,
 - wydzielone drogi wewnętrzne oraz ciągi pieszo-jezdne muszą spełniać wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dotyczących placów manewrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż:
 - dla lokali mieszkalnych – 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie,
 - dla lokali usługowych w ramach gospodarstwa rolniczego – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych na działce budowlanej, z wyłączeniem powierzchni magazynowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - dla działalności hotelarskiej w ramach agroturystyki – 1 miejsce postojowe na 1 pokój gościnny,
 - liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) nawierzchnię naziemnych miejsc postojowych należy utwardzić, z zastosowaniem takich materiałów jak: kostka granitowa lub betonowa, betonowe płyty pełne lub ażurowe, nawierzchnie bitumiczne, utwardzone nawierzchnie żwirowe lub z użyciem materiałów do nich podobnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się: zaopatrzenie z sieci wodociągowej oraz indywidualnych ujęć wody;
- 10) w zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków bytowych, komunalnych, powstających w wyniku produkcji rolnej ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) ścieki powstające w wyniku produkcji rolnej należy zneutralizować na terenie inwestora przed ich odprowadzaniem do kanalizacji sanitarnej;
- 11) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu w obrębie własnych działek budowlanych, w sposób nie zmieniający stosunków wodnych na sąsiednich działkach budowlanych,
 - b) zaleca się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych z dachów i tarasów budynków w celu ich gospodarczego wykorzystania,
 - c) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów utwardzonych narażonych na przenikanie do gruntu substancji ropopochodnych, z wyłączeniem parkingów dla samochodów osobowych do 5 miejsc postojowych,

- d) w projektowaniu zainwestowania należy uwzględnić istniejące urządzenia melioracyjne i zapewnić im prawidłowe użytkowanie;
- 12) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) w przypadku realizacji sieci gazowej zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji szkodliwych,
 - b) dopuszcza się tworzenie lokalnych sieci ciepłowniczych;
- 14) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia, dopuszcza się pozyskiwanie energii z odnawialnych źródeł, w tym lokalizację paneli fotowoltaicznych, za wyjątkiem turbin wiatrowych, w urządzeniach wytwarzających energię o mocy nieprzekraczającej 40 kW,
 - b) ustala się utrzymanie istniejących stacji transformatorowych, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych, z zachowaniem warunków technicznych wynikających z przepisów odrębnych,
- 15) w zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną:
- a) ustala się rozbudowę linii kablowych telekomunikacyjnych w ciągach komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci,
 - b) dopuszcza się lokalizacje inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: dla terenów o symbolach RM ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu w wysokości 20%.

§ 8. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MNU ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) teren zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi publiczne,
- b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
- c) drogi wewnętrzne,
- d) zieleń urządzona,
- e) zieleń izolacyjna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi niniejszej uchwały;
- 2) obowiązuje zakaz realizacji dachów o niesymetrycznym układzie połaci, przesuniętych względem siebie w pionie;

- 3) obowiązuje stosowanie kolorystyki harmonizującej z otoczeniem oraz zbliżonej do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak drewno, kamień, cegła, kamień naturalny i metal;
- 4) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzywa sztucznego (oblicówka imitująca deskowanie typu „siding”);
- 5) zakazuje się na granicy z terenem drogi publicznej lokalizowania:
 - a) ogrodzeń pełnych i 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),
 - b) ogrodzeń o wysokości większej niż 1.50 m;
- 6) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 7) zakazuje się lokalizowania garaży i budynków gospodarczych w formie blaszanych kontenerów;
- 8) dopuszcza się lokalizację stanowisk postojowych dla przyczep samochodowych, kempingowych lub podobnych pojazdów do prowadzenia działalności usługowej wyłącznie w czasie trwania imprez kulturalno - sportowych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nie dopuszcza się lokalizowania obiektów i urządzeń zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) uciążliwość wynikająca z charakteru prowadzonej działalności nie może przekraczać wartości dopuszczalnych określonych w przepisach odrębnych, na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) w zakresie właściwej gospodarki odpadami obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;
- 4) teren o symbolu 1MNU znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 "Niecka Zewnętrznosudecka Bolesławiec", wewnątrz którego wody podziemne podlegają ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) ustala się wymóg zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określony w przepisach odrębnych dla: terenów mieszkaniowo - usługowych;
- 6) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi, telekomunikacyjnymi i teleinformatycznymi obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;
- 7) oznacza się na rysunku planu obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla których ryzyko wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi $Q=1\%$, obejmujące częściowo teren: 1MNU;
- 8) w granicach obszarów, o których mowa w pkt 7 obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych;

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące nośników reklamowych i obiektów informacyjnych:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie tablic informacji turystycznej stanowiących elementy systemu informacji wizualnej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów związanych z prowadzoną w budynku działalnością gospodarczą, wyłącznie na elewacji frontowej, o powierzchni tablicy nie większej niż 4 m².

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się.

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nową zabudowę należy sytuować zgodnie z określonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy:
 - a) 8 m od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego, o ile rysunek planu nie stanowi inaczej;
 - 2) dla zabudowy istniejącej, wykraczającej, poza ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, niespełniającej warunków odnośnie zachowania odległości w stosunku do dróg wynikających z przepisów odrębnych, dopuszcza się remonty, rozbudowę do parametrów ustalonych jak dla nowej zabudowy, za wyjątkiem rozbudowy bryły budynku w kierunku dróg;
 - 3) obowiązuje zabudowa w układzie wolno stojącym;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej i usługowej - trzy pełne kondygnacje nadziemne (w tym: parter, piętro i poddasze użytkowe), lecz nie więcej niż 12 m,
 - b) gospodarczej - nie może przekraczać 8 m;
 - 5) geometria dachu:
 - a) dachy strome: dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych: dla budynków mieszkalnych, usługowych, garażowych i gospodarczych w przedziale 10° - 45° ,
 - c) pokrycie dachów stromych: dla budynków mieszkalnych, usługowych, garażowych i gospodarczych dachówką ceramiczną lub dachówką jej wizualnie odpowiadającą, w odcieniu czerwieni lub brązu,
 - d) dopuszcza się elementy wzbogacające geometrię dachu, takie jak świetliki i lukarny;
 - 6) gabaryty zabudowy:
 - a) mieszkaniowej i usługowej nie mniej niż 6 m x 6 m,
 - b) gospodarczej i garażowej nie mniej niż 2 m x 2 m;
 - 7) ustala się następujące zasady lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych:
 - 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 budowlanej, z zachowaniem odległości zabudowy od dróg oraz wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych,
 - c) forma architektoniczna nowych budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do dominującej zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej,
 - d) zakazuje się lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych w formie kontenerów metalowych;
 - 8) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 50%;
 - 9) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%;
 - 10) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;
 - 11) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - 12) ustala się minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek budowlanych:
 - a) 900 m² - dla zabudowy mieszkaniowej,
 - b) 250 m² - dla zabudowy usługowej;
- 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

- 1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) ustala się minimalne szerokości frontu działki na 10 m;
- 3) ustala się minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek:
 - a) 900 m² - dla zabudowy mieszkaniowej,
 - b) 250 m² - dla zabudowy usługowej;
- 4) granice działek należy wytyczać w stosunku do istniejących lub projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych pod kątem od 40 stopni do 140 stopni;
- 5) dopuszcza się parametry inne niż wymienione w pkt 2 i 3 na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej i pod cele publiczne.

9. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się rozbudowę i lokalizowanie nowych obiektów liniowych i obiektów uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających dróg i w granicach działek drogowych z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się rozbudowę i lokalizację nowych obiektów liniowych i obiektów uzbrojenia terenu poza terenami, o których mowa w pkt 1, przy czym lokalizacja tych obiektów nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem podstawowym;
- 3) ustala się urządzenie terenów w sposób zapewniający dostęp do istniejących obiektów liniowych i obiektów uzbrojenia terenu w celach eksploatacyjnych i konserwacyjnych, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) zapewnienie dostępu, o którym mowa w pkt 3 nie jest wymagane jeśli jego skutkiem będzie uniemożliwienie zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem podstawowym;
- 5) nowe obiekty liniowe i obiekty uzbrojenia terenu należy lokalizować w sposób zapewniający im możliwość dostępu w celach eksploatacyjnych i konserwacyjnych;
- 6) ustala się powiązanie poszczególnych sieci z układem zewnętrznym poprzez istniejące wodociągi, instalacje kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz linie elektroenergetyczne;
- 7) powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez system dróg publicznych i wewnętrznych;
- 8) ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) dojazd do terenu o symbolu 1MNU, od strony istniejących i projektowanych dróg publicznych, wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdnymi,
 - b) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnymi, nieoznaczonych na rysunku planu, spełniających następujące warunki:
 - dla dróg wewnętrznych minimalna szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 10 m,
 - dla ciągów pieszo-jezdnymi minimalna szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 6 m,
 - wydzielone drogi wewnętrzne oraz ciągi pieszo-jezdne muszą spełniać wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dotyczących placów manewrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż:
 - dla lokali mieszkalnych – 2 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
 - dla lokali usługowych – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych na działce budowlanej z wyłączeniem powierzchni magazynowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,

- liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) nawierzchnię naziemnych miejsc postojowych należy utwardzić, z zastosowaniem takich materiałów jak: kostka granitowa lub betonowa, betonowe płyty pełne lub ażurowe, nawierzchnie bitumiczne, utwardzone nawierzchnie żwirowe lub z użyciem materiałów do nich podobnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się: zaopatrzenie z sieci wodociągowej oraz indywidualnych ujęć wody;
- 10) w zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków bytowych, komunalnych ustala się:
- a) odprowadzanie ścieków komunalnych poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem lit. b,
- b) ścieki powstające w wyniku działalności usługowej i rzemieślniczej należy zneutralizować na terenie inwestora przed ich odprowadzaniem do kanalizacji sanitarnej;
- 11) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu w obrębie własnych działek budowlanych, w sposób nie zmieniający stosunków wodnych na sąsiednich działkach budowlanych,
- b) zaleca się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych z dachów i tarasów budynków w celu ich gospodarczego wykorzystania,
- c) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów utwardzonych narażonych ma przenikanie do gruntu substancji ropopochodnych, z wyłączeniem parkingów dla samochodów osobowych do 5 miejsc postojowych,
- d) w projektowaniu zainwestowania należy uwzględnić istniejące urządzenia melioracyjne i zapewnić im prawidłowe użytkowanie;
- 12) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej z zastrzeżeniem lit. b,
- b) w przypadku realizacji sieci gazowej zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji szkodliwych,
- b) dopuszcza się tworzenie lokalnych sieci ciepłowniczych;
- 14) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia, dopuszcza się pozyskiwanie energii z odnawialnych źródeł, w tym lokalizację paneli fotowoltaicznych, za wyjątkiem turbin wiatrowych, w urządzeniach wytwarzających energię o mocy nieprzekraczającej 40 kW,
- b) ustala się utrzymanie istniejących stacji transformatorowych, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji,
- c) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych, z zachowaniem warunków technicznych wynikających z przepisów odrębnych,
- 15) w zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną:
- a) ustala się rozbudowę linii kablowych telekomunikacyjnych w ciągach komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci,
- b) dopuszcza się lokalizacje inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: dla terenów o symbolach MNU ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu w wysokości 20%.

§ 9. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1U do 6U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą,
 - b) usługi publiczne,
 - c) tereny sportu i rekreacji,
 - d) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - e) drogi wewnętrzne,
 - f) zieleń urządzona,
 - g) zieleń izolacyjna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały;
- 2) obowiązuje stosowanie kolorystyki harmonizującej z otoczeniem oraz zbliżonej do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak drewno, kamień, cegła, kamień naturalny i metal;
- 3) dopuszcza się odstępstwo od wymogów kolorystyki elewacji określonych w pkt 2 dla budynków należących do obiektów handlowych posiadających własne standardy kolorystyki, związane z identyfikacją marki;
- 4) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzywa sztucznego (oblicówka imitująca deskowanie typu „siding”);
- 5) dopuszcza się współczesne formy architektoniczne zabudowy, z uwzględnieniem przeszkleń strukturalnych oraz nowoczesnych okładzin elewacyjnych i dachowych, w tym blachy tytanowo - cynkowej, paneli żaluzyjnych, siatek cięto - ciągnionych, paneli kompozytowych, płyt warstwowych oraz materiałów do nich podobnych;
- 6) zakazuje się na granicy z terenem drogi publicznej lokalizowania:
 - a) ogrodzeń pełnych i 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),
 - b) ogrodzeń o wysokości większej niż 1.80 m;
- 7) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 8) zakazuje się lokalizowania garaży i budynków gospodarczych w formie blaszanych kontenerów;
- 9) dopuszcza się lokalizację stanowisk postojowych dla przyczep samochodowych, kempingowych lub podobnych pojazdów do prowadzenia działalności usługowej wyłącznie w czasie trwania imprez kulturalno - sportowych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) lokalizowanie obiektów i urządzeń zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, na podstawie przepisów odrębnych;

- 2) uciążliwość wynikająca z charakteru prowadzonej działalności nie może przekraczać wartości dopuszczalnych określonych w przepisach odrębnych, na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) w zakresie właściwej gospodarki odpadami obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;
- 4) tereny o symbolach U znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 "Niecka Zewnętrznosudecka Bolesławiec", wewnątrz którego wody podziemne podlegają ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) na terenach o symbolach U nie ustala się wymogu zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 6) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi, telekomunikacyjnymi i teleinformatycznymi obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;
- 7) oznacza się na rysunku planu obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla których ryzyko wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi $Q=1\%$, obejmujące tereny:
 - a) w całości: 2U,
 - b) częściowo: 3U;
- 8) oznacza się na rysunku planu obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla których ryzyko wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi $Q=10\%$, obejmujące częściowo teren: 3U;
- 9) w granicach obszarów, o których mowa w pkt 7 i w pkt 8 obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające przepisów odrębnych.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące nośników reklamowych i obiektów informacyjnych:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie tablic informacji turystycznej stanowiących elementy systemu informacji wizualnej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów związanych z prowadzoną w budynku działalnością gospodarczą lub związanych z funkcją terenu, wyłącznie na elewacji frontowej, o powierzchni tablicy nie większej niż 6 m².

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się.

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nową zabudowę należy sytuować zgodnie z określonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy:
 - a) 8 m od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej, o ile rysunek planu nie stanowi inaczej;
- 2) dla zabudowy istniejącej, wykraczającej poza ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, niespełniającej warunków odnośnie zachowania odległości w stosunku do dróg wynikających z przepisów odrębnych, dopuszcza się remonty, nadbudowę, rozbudowę do parametrów ustalonych jak dla nowej zabudowy, za wyjątkiem rozbudowy bryły budynku w kierunku dróg;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) usługowej - trzy pełne kondygnacje nadziemne (w tym: parter, piętro i poddasze użytkowe), lecz nie więcej niż 12 m,
 - b) gospodarczej i garażowej - nie może przekraczać 8 m;
- 4) geometria dachu:
 - a) dachy strome: dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne,

- b) kąt nachylenia połaci dachowych: w przedziale 10° - 45° ,
 - c) dopuszcza się dachy płaskie,
 - d) pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej, w odcieniu czerwieni lub brązu,
 - e) dopuszcza się elementy wzbogacające geometrię dachu, takie jak świetliki i lukarny;
- 5) gabaryty zabudowy:
- a) usługowej nie mniej niż 6 m x 6 m,
 - b) gospodarczej i garażowej nie mniej niż 2 m x 2 m;
- 6) ustala się następujące zasady lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych:
- 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 budowlanej, z zachowaniem odległości zabudowy od dróg oraz wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych,
 - c) forma architektoniczna nowych budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do dominującej zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej,
 - d) zakazuje się lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych w formie kontenerów metalowych;
- 7) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 60%;
- 8) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 15%;
- 9) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;
- 10) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 11) ustala się minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek budowlanych na 250 m² - dla zabudowy usługowej;

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) ustala się minimalne szerokości frontu działki j na 10 m;
- 3) ustala się minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek na 250 m²;
- 4) granice działek należy wytyczać w stosunku do istniejących lub projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych pod kątem od 40 stopni do 140 stopni;
- 5) dopuszcza się parametry inne niż wymienione w pkt 2 i 3 na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej i pod cele publiczne.

9. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) wyznacza się korytarz techniczny wzdłuż linii elektroenergetycznej WN 110 kV o szerokości - 15 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii, po obu jej stronach, przebiegające przez teren 2U zgodnie z rysunkiem planu, wewnątrz którego występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) wewnątrz korytarza technicznego wzdłuż linii elektroenergetycznej, o których mowa w pkt 1 dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

- 3) część terenu oznaczonego symbolem 5U znajduje się w zasięgu strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6.3 MPa, wyznaczonej przez odległości bezpieczne przewidziane w przepisach odrębnych i normach branżowych o szerokości -35 m od osi gazociągu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) w granicach strefy kontrolowanej, o której mowa w pkt 3 występują ograniczenia zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się rozbudowę i lokalizowanie nowych obiektów liniowych i obiektów uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających dróg i w granicach działek drogowych z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się rozbudowę i lokalizację nowych obiektów liniowych i obiektów uzbrojenia terenu poza terenami, o których mowa w pkt 1, przy czym lokalizacja tych obiektów nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem podstawowym;
- 3) ustala się urządzenie terenów w sposób zapewniający dostęp do istniejących obiektów liniowych i obiektów uzbrojenia terenu w celach eksploatacyjnych i konserwacyjnych, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) zapewnienie dostępu, o którym mowa w pkt 3 nie jest wymagane jeśli jego skutkiem będzie uniemożliwienie zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem podstawowym;
- 5) nowe obiekty liniowe i obiekty uzbrojenia terenu należy lokalizować w sposób zapewniający im możliwość dostępu w celach eksploatacyjnych i konserwacyjnych;
- 6) ustala się powiązanie poszczególnych sieci z układem zewnętrznym poprzez istniejące wodociągi, instalacje kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz linie elektroenergetyczne;
- 7) powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez system dróg publicznych i wewnętrznych;
- 8) ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) dojazd do terenów o symbolach U od strony istniejących i projektowanych dróg publicznych, wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdnych,
 - b) dopuszcza się wydzielenie niezbędnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych, nieoznaczonych na rysunku planu, spełniających następujące warunki:
 - dla dróg wewnętrznych minimalna szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 10 m,
 - dla ciągów pieszo-jezdnych minimalna szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 6 m,
 - wydzielone drogi wewnętrzne oraz ciągi pieszo-jezdne muszą spełniać wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dotyczących placów manewrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż:
 - dla obiektów sportowych lub terenów sportowych i rekreacyjnych – 1 miejsce postojowe na 20 użytkowników jednocześnie,
 - dla obiektów usług publicznych: oświaty, zdrowia - 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych, lecz nie mniej niż 4 miejsca postojowe,
 - dla obiektów usług publicznych: domów kultury, świetlic, klubów, bibliotek – 1 miejsce postojowe na 20 użytkowników jednocześnie, lecz nie mniej niż 4 miejsca postojowe,
 - dla pozostałych obiektów i lokali usługowych – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych na działce budowlanej z wyłączeniem powierzchni magazynowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - dla lokali mieszkaniowych – 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie,

- liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) nawierzchnię naziemnych miejsc postojowych należy utwardzić, z zastosowaniem takich materiałów jak: kostka granitowa lub betonowa, betonowe płyty pełne lub ażurowe, nawierzchnie bitumiczne, utwardzone nawierzchnie żwirowe lub z użyciem materiałów do nich podobnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się: zaopatrzenie z sieci wodociągowej oraz indywidualnych ujęć wody;
- 10) w zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków bytowych, komunalnych ustala się:
- a) odprowadzanie ścieków komunalnych poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem lit. b,
- b) ścieki powstające w wyniku działalności usługowej i rzemieślniczej należy zneutralizować na terenie inwestora przed ich odprowadzaniem do kanalizacji sanitarnej;
- 11) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu w obrębie własnych działek budowlanych, w sposób nie zmieniający stosunków wodnych na sąsiednich działkach budowlanych,
- b) zaleca się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych z dachów i tarasów budynków w celu ich gospodarczego wykorzystania,
- c) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów utwardzonych narażonych na przenikanie do gruntu substancji ropopochodnych, z wyłączeniem parkingów dla samochodów osobowych do 5 miejsc postojowych,
- d) w projektowaniu zainwestowania należy uwzględnić istniejące urządzenia melioracyjne i zapewnić im prawidłowe użytkowanie;
- 12) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej z zastrzeżeniem lit. b,
- b) w przypadku realizacji sieci gazowej zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji szkodliwych,
- b) dopuszcza się tworzenie lokalnych sieci ciepłowniczych;
- 14) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia, dopuszcza się pozyskiwanie energii z odnawialnych źródeł, w tym lokalizację paneli fotowoltaicznych, za wyjątkiem turbin wiatrowych, w urządzeniach wytwarzających energię o mocy nieprzekraczającej 40 kW,
- b) ustala się utrzymanie istniejących stacji transformatorowych, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji,
- c) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych, z zachowaniem warunków technicznych wynikających z przepisów odrębnych,
- 15) w zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną:
- a) ustala się rozbudowę linii kablowych telekomunikacyjnych w ciągach komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci,
- b) dopuszcza się lokalizacje inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: dla terenów o symbolach U ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu w wysokości 30%.

§ 10. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1UP do 2UP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej – usługi publiczne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny sportu i rekreacji,
 - b) usługi nieuciążliwe,
 - c) urzędnia i obiekty towarzyszące,
 - d) drogi wewnętrzne,
 - e) zieleń urządzona,
 - f) zieleń izolacyjna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały;
- 2) obowiązuje stosowanie kolorystyki harmonizującej z otoczeniem oraz zbliżonej do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak drewno, kamień, cegła, kamień naturalny i metal;
- 3) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzywa sztucznego (oblicówka imitująca deskowanie typu „siding”);
- 4) zakazuje się na granicy z terenem drogi publicznej lokalizowania:
 - a) ogrodzeń pełnych i 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),
 - b) ogrodzeń o wysokości większej niż 1.80 m;
- 5) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 6) zakazuje się lokalizowania garaży i budynków gospodarczych w formie blaszanych kontenerów;
- 7) dopuszcza się lokalizację stanowisk postojowych dla przyczep samochodowych, kempingowych lub podobnych pojazdów do prowadzenia działalności usługowej wyłącznie w czasie trwania imprez kulturalno - sportowych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) lokalizowanie obiektów i urządzeń zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) uciążliwość wynikająca z charakteru prowadzonej działalności nie może przekraczać wartości dopuszczalnych określonych w przepisach odrębnych, na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) w zakresie właściwej gospodarki odpadami obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;
- 4) tereny o symbolach UP znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 "Niecka Zewnętrznosudecka Bolesławiec", wewnątrz którego wody podziemne podlegają ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) na terenach o symbolach UP ustala się wymogu zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych jak dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

- 6) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi, telekomunikacyjnymi i teleinformatycznymi obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;
- 7) oznacza się na rysunku planu obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla których ryzyko wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi $Q=1\%$, obejmujące w całości teren: 1UP;
- 8) oznacza się na rysunku planu obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla których ryzyko wystąpienia jest duże i wynosi $Q=10\%$, obejmujące częściowo teren: 1UP;
- 9) w granicach obszarów, o których mowa w pkt 7 i w pkt 8 obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące nośników reklamowych i obiektów informacyjnych:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie tablic informacji turystycznej stanowiących elementy systemu informacji wizualnej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów związanych z prowadzoną w budynku działalnością gospodarczą o łącznej powierzchni nie większej niż 10 m^2 .

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) jako tereny przestrzeni publicznej ustala się tereny o symbolach 1UP, 2UP;
- 2) wewnątrz terenów przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizowanie tablic informacji turystycznej stanowiących elementy systemu informacji wizualnej oraz lokalizowanie reklam i szyldów związanych wyłącznie z działalnością prowadzoną w budynku na zasadach określonych w ust. 5.

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nową zabudowę należy sytuować zgodnie z określonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy:
 - a) 8 m od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej, o ile rysunek planu nie stanowi inaczej;
- 2) dla zabudowy istniejącej, wykraczającej poza ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, niespełniającej warunków odnośnie zachowania odległości w stosunku do dróg wynikających z przepisów odrębnych, dopuszcza się remonty, nadbudowę, rozbudowę do parametrów ustalonych jak dla nowej zabudowy, za wyjątkiem rozbudowy bryły budynku w kierunku dróg;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) usługowej - trzy pełne kondygnacje nadziemne (w tym: parter, piętro i poddasze użytkowe), lecz nie więcej niż 12 m,
 - b) gospodarczej i garażowej - nie może przekraczać 8 m;
- 4) geometria dachu:
 - a) dachy strome: dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych: w przedziale $10^\circ - 45^\circ$,
 - c) dopuszcza się dachy płaskie,
 - d) pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej, w odcieniu czerwieni lub brązu,
 - e) dopuszcza się elementy wzbogacające geometrię dachu, takie jak świetliki i lukarny;
- 5) gabaryty zabudowy:
 - a) usługowej nie mniej niż $6\text{ m} \times 6\text{ m}$,
 - b) gospodarczej i garażowej nie mniej niż $2\text{ m} \times 2\text{ m}$;

- 6) maksymalna powierzchnia użytkowa budynków zlokalizowanych na działce budowlanej nie może przekraczać 1500 m²;
- 7) ustala się następujące zasady lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych:
 - 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 budowlanej, z zachowaniem odległości zabudowy od dróg oraz wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych,
 - c) forma architektoniczna nowych budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do dominującej zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej,
 - d) zakazuje się lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych w formie kontenerów metalowych;
- 8) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 70%;
- 9) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 20%;
- 10) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7;
- 11) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 12) ustala się minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek budowlanych na 250 m², z zastrzeżeniem pkt 13;
- 13) dopuszcza się parametry inne niż wymienione w pkt 12 na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) ustala się minimalne szerokości frontu działki na 10 m;
- 3) ustala się minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek na 250 m²;
- 4) granice działek należy wytyczać w stosunku do istniejących lub projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych pod kątem od 40 stopni do 140 stopni;
- 5) dopuszcza się parametry inne niż wymienione w pkt 2 i 3 na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej.

9. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się rozbudowę i lokalizowanie nowych obiektów liniowych i obiektów uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających dróg i w granicach działek drogowych z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się rozbudowę i lokalizację nowych obiektów liniowych i obiektów uzbrojenia terenu poza terenami, o których mowa w pkt 1, przy czym lokalizacja tych obiektów nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem podstawowym;
- 3) ustala się urządzenie terenów w sposób zapewniający dostęp do istniejących obiektów liniowych i obiektów uzbrojenia terenu w celach eksploatacyjnych i konserwacyjnych, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) zapewnienie dostępu, o którym mowa w pkt 3 nie jest wymagane jeśli jego skutkiem będzie uniemożliwienie zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem podstawowym;
- 5) nowe obiekty liniowe i obiekty uzbrojenia terenu należy lokalizować w sposób zapewniający im możliwość dostępu w celach eksploatacyjnych i konserwacyjnych;

- 6) ustala się powiązanie poszczególnych sieci z układem zewnętrznym poprzez istniejące wodociągi, instalacje kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz linie elektroenergetyczne;
- 7) powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez system dróg publicznych i wewnętrznych;
- 8) ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) dojazd do terenów o symbolach UP od strony istniejących i projektowanych dróg publicznych, wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdnych,
 - b) dopuszcza się wydzielenie niezbędnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych, nieoznaczonych na rysunku planu, spełniających następujące warunki:
 - dla dróg wewnętrznych minimalna szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 10 m,
 - dla ciągów pieszo-jezdnych minimalna szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 6 m,
 - wydzielone drogi wewnętrzne oraz ciągi pieszo-jezdne muszą spełniać wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dotyczących placów manewrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż:
 - dla obiektów sportowych lub terenów sportowych i rekreacyjnych – 1 miejsce postojowe na 20 użytkowników jednocześnie,
 - dla lokali usługowych – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych na działce budowlanej z wyłączeniem powierzchni magazynowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) nawierzchnię naziemnych miejsc postojowych należy utwardzić, z zastosowaniem takich materiałów jak: kostka granitowa lub betonowa, betonowe płyty pełne lub ażurowe, nawierzchnie bitumiczne, utwardzone nawierzchnie żwirowe lub z użyciem materiałów do nich podobnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się: zaopatrzenie z sieci wodociągowej oraz indywidualnych ujęć wody;
- 10) w zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków bytowych, komunalnych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) ścieki powstające w wyniku działalności usługowej i rzemieślniczej należy zneutralizować na terenie inwestora przed ich odprowadzaniem do kanalizacji sanitarnej;
- 11) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu w obrębie własnych działek budowlanych, w sposób nie zmieniający stosunków wodnych na sąsiednich działkach budowlanych,
 - b) zaleca się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych z dachów i tarasów budynków w celu ich gospodarczego wykorzystania,
 - c) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów utwardzonych narażonych na przenikanie do gruntu substancji ropopochodnych, z wyłączeniem parkingów dla samochodów osobowych do 5 miejsc postojowych,
 - d) w projektowaniu zainwestowania należy uwzględnić istniejące urządzenia melioracyjne i zapewnić im prawidłowe użytkowanie;
- 12) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) w przypadku realizacji sieci gazowej zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji szkodliwych,
 - b) dopuszcza się tworzenie lokalnych sieci ciepłowniczych;
- 14) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia, dopuszcza się pozyskiwanie energii z odnawialnych źródeł, w tym lokalizację paneli fotowoltaicznych, za wyjątkiem turbin wiatrowych, w urządzeniach wytwarzających energię o mocy nieprzekraczającej 40 kW,
 - b) ustala się utrzymanie istniejących stacji transformatorowych, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych, z zachowaniem warunków technicznych wynikających z przepisów odrębnych,,
- 15) w zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną:
- a) ustala się rozbudowę linii kablowych telekomunikacyjnych w ciągach komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci,
 - b) dopuszcza się lokalizacje inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: dla terenów o symbolach UP ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu w wysokości 0,1%.

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1US do 5US ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi publiczne,
 - b) usługi nieuciążliwe,
 - c) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - d) drogi wewnętrzne,
 - e) zieleń urządzona,
 - f) zieleń izolacyjna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały;
- 2) obowiązuje stosowanie kolorystyki harmonizującej z otoczeniem oraz zbliżonej do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak drewno, kamień, cegła, kamień naturalny i metal;
- 3) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzywa sztucznego (oblicówka imitująca deskowanie typu „siding”);
- 4) zakazuje się na granicy z terenem drogi publicznej lokalizowania:

- a) ogrodzeń pełnych i 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),
 - b) ogrodzeń o wysokości większej niż 1.80 m;
- 5) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 6) zakazuje się lokalizowania garaży i budynków gospodarczych w formie blaszanych kontenerów;
- 7) dopuszcza się lokalizację stanowisk postojowych dla przyczep samochodowych, kempingowych lub podobnych pojazdów do prowadzenia działalności usługowej wyłącznie w czasie trwania imprez kulturalno - sportowych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) lokalizowanie obiektów i urządzeń zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) uciążliwość wynikająca z charakteru prowadzonej działalności nie może przekraczać wartości dopuszczalnych określonych w przepisach odrębnych, na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) w zakresie właściwej gospodarki odpadami obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;
- 4) tereny o symbolach US znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 "Niecka Zewnętrznosudecka Bolesławiec", wewnątrz którego wody podziemne podlegają ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) na terenach o symbolach US ustala się wymogu zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych jak dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 6) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi, telekomunikacyjnymi i teleinformatycznymi obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;
- 7) oznacza się na rysunku planu obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla których ryzyko wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi $Q=1\%$, obejmujące tereny:
 - a) w całości: 2US, 3US;
 - b) częściowo: 1US;
- 8) oznacza się na rysunku planu obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla których ryzyko wystąpienia powodzi jest duże i wynosi $Q=10\%$, obejmujące częściowo tereny: 2US, 3US;
- 9) w granicach obszarów, o których mowa w pkt 7 i w pkt 8 obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące nośników reklamowych i obiektów informacyjnych:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie tablic informacji turystycznej stanowiących elementy systemu informacji wizualnej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów związanych z prowadzoną w budynku działalnością gospodarczą lub związanych z funkcją terenu o łącznej powierzchni nie większej niż 10 m².

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) jako tereny przestrzeni publicznej ustala się tereny o symbolach 1US, 2US, 3US;
- 2) wewnątrz terenów przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizowanie tablic informacji turystycznej stanowiących elementy systemu informacji wizualnej oraz lokalizowanie reklam i szyldów związanych

wyłącznie z działalnością prowadzoną w budynku lub związanych z funkcją terenu na zasadach określonych w ust. 5.

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nową zabudowę należy sytuować zgodnie z określonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy:
 - a) 8 m od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej, dojazdowej i wewnętrznej,
 - c) 6 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdne, o ile rysunek planu nie stanowi inaczej;
- 2) dla zabudowy istniejącej, wykraczającej poza ustalone na rysunku planu nieprzekraczalnie linie zabudowy, niespełniającej warunków odnośnie zachowania odległości w stosunku do dróg wynikających z przepisów odrębnych, dopuszcza się remonty, nadbudowę, rozbudowę do parametrów ustalonych jak dla nowej zabudowy, za wyjątkiem rozbudowy bryły budynku w kierunku dróg;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) usługowej - trzy pełne kondygnacje nadziemne (w tym: parter, piętro i poddasze użytkowe), lecz nie więcej niż 12 m,
 - b) gospodarczej i garażowej - nie może przekraczać 8 m;
- 4) geometria dachu:
 - a) dachy strome: dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych: w przedziale 10° - 45°,
 - c) dopuszcza się dachy płaskie,
 - d) pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej, w odcieniu czerwieni lub brązu,
 - e) dopuszcza się elementy wzbogacające geometrię dachu, takie jak świetliki i lukarny;
- 5) gabaryty zabudowy:
 - a) usługowej nie mniej niż 6 m x 6 m,
 - b) gospodarczej i garażowej nie mniej niż 2 m x 2 m;
- 6) ustala się następujące zasady lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych:
 - 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 budowlanej, z zachowaniem odległości zabudowy od dróg oraz wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych,
 - c) forma architektoniczna nowych budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do dominującej zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej,
 - d) zakazuje się lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych w formie kontenerów metalowych;
- 7) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 60%;
- 8) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%;
- 9) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;
- 10) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;

- 11) ustala się minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek budowlanych na 250 m², z zastrzeżeniem pkt 12;
- 12) dopuszcza się parametry inne niż wymienione w pkt 11 na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej i pod cele publiczne.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) ustala się minimalne szerokości frontu działki na 10 m;
- 3) ustala się minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek na 250 m²;
- 4) granice działek należy wytyczać w stosunku do istniejących lub projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych pod kątem od 40 stopni do 140 stopni;
- 5) dopuszcza się parametry inne niż wymienione w pkt 2 i 3 na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej i pod cele publiczne.

9. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: część terenu o symbolu: 1US znajduje się w zasięgu udokumentowanego złoża „Bolesławice III”, podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się rozbudowę i lokalizowanie nowych obiektów liniowych i obiektów uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających dróg i w granicach działek drogowych z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się rozbudowę i lokalizację nowych obiektów liniowych i obiektów uzbrojenia terenu poza terenami, o których mowa w pkt 1, przy czym lokalizacja tych obiektów nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem podstawowym;
- 3) ustala się urządzenie terenów w sposób zapewniający dostęp do istniejących obiektów liniowych i obiektów uzbrojenia terenu w celach eksploatacyjnych i konserwacyjnych, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) zapewnienie dostępu, o którym mowa w pkt 3 nie jest wymagane jeśli jego skutkiem będzie uniemożliwienie zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem podstawowym;
- 5) nowe obiekty liniowe i obiekty uzbrojenia terenu należy lokalizować w sposób zapewniający im możliwość dostępu w celach eksploatacyjnych i konserwacyjnych;
- 6) ustala się powiązanie poszczególnych sieci z układem zewnętrznym poprzez istniejące wodociągi, instalacje kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz linie elektroenergetyczne;
- 7) powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez system dróg publicznych i wewnętrznych;
- 8) ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) dojazd do terenów o symbolach US od strony istniejących i projektowanych dróg publicznych, wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdnych,
 - b) dopuszcza się wydzielenie niezbędnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych, nieoznaczonych na rysunku planu, spełniających następujące warunki:
 - dla dróg wewnętrznych minimalna szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 10 m,
 - dla ciągów pieszo-jezdnych minimalna szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 6 m,
 - wydzielone drogi wewnętrzne oraz ciągi pieszo-jezdne muszą spełniać wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dotyczących placów manewrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż:

- dla obiektów sportowych lub terenów sportowych i rekreacyjnych – 1 miejsce postojowe na 20 użytkowników jednocześnie,
 - dla obiektów usług publicznych: oświaty, zdrowia - 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych, lecz nie mniej niż 4 miejsca postojowe,
 - dla obiektów usług publicznych: domów kultury, świetlic, klubów, bibliotek – 1 miejsce postojowe na 20 użytkowników jednocześnie, lecz nie mniej niż 4 miejsca postojowe,
 - dla pozostałych obiektów i lokali usługowych – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych na działce budowlanej z wyłączeniem powierzchni magazynowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) nawierzchnię naziemnych miejsc postojowych należy utwardzić, z zastosowaniem takich materiałów jak: kostka granitowa lub betonowa, betonowe płyty pełne lub ażurowe, nawierzchnie bitumiczne, utwardzone nawierzchnie żwirowe lub z użyciem materiałów do nich podobnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się: zaopatrzenie z sieci wodociągowej oraz indywidualnych ujęć wody;
- 10) w zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków bytowych, komunalnych ustala się:
- a) odprowadzanie ścieków komunalnych poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) ścieki powstające w wyniku działalności usługowej i rzemieślniczej należy zneutralizować na terenie inwestora przed ich odprowadzaniem do kanalizacji sanitarnej;
- 11) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu w obrębie własnych działek budowlanych, w sposób nie zmieniający stosunków wodnych na sąsiednich działkach budowlanych,
 - b) zaleca się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych z dachów i tarasów budynków w celu ich gospodarczego wykorzystania,
 - c) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów utwardzonych narażonych na przenikanie do gruntu substancji ropopochodnych, z wyłączeniem parkingów dla samochodów osobowych do 5 miejsc postojowych ,
 - d) w projektowaniu zainwestowania należy uwzględnić istniejące urządzenia melioracyjne i zapewnić im prawidłowe użytkowanie;
- 12) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) w przypadku realizacji sieci gazowej zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji szkodliwych,
 - b) dopuszcza się tworzenie lokalnych sieci ciepłowniczych;
- 14) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia, dopuszcza się pozyskiwanie energii z odnawialnych źródeł, w tym lokalizację paneli fotowoltaicznych, za wyjątkiem turbin wiatrowych, w urządzeniach wytwarzających energię o mocy nieprzekraczającej 40 kW,

- b) ustala się utrzymanie istniejących stacji transformatorowych, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych, z zachowaniem warunków technicznych wynikających z przepisów odrębnych,,
- 15) w zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną:
- a) ustala się rozbudowę linii kablowych telekomunikacyjnych w ciągach komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci,
 - b) dopuszcza się lokalizacje inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: dla terenów o symbolach US ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu w wysokości 0,1%.

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1RU do 4RU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- 2) w ramach przeznaczenia podstawowego, o którym mowa w pkt. 1 dopuszcza się tereny rolnicze;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem 4RU zakazuje się prowadzenia produkcji zwierzęcej i lokalizacji obiektów z nią związanych;
- 4) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach leśnych i rybackich,
 - b) mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą,
 - c) usługi związane z produkcją rolniczą, produkcją zwierzęcą,
 - d) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - e) drogi wewnętrzne,
 - f) zieleń urządzona,
 - g) zieleń izolacyjna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały;
- 2) obowiązuje stosowanie kolorystyki harmonizującej z otoczeniem oraz zbliżonej do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak drewno, kamień, cegła, kamień naturalny i metal;
- 3) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzywa sztucznego (oblicówka imitująca deskowanie typu „siding”);
- 4) zakazuje się na granicy z terenem drogi publicznej lokalizowania ogrodzeń o wysokości większej niż 1.80 m;
- 5) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 6) zakazuje się lokalizowania garaży i budynków gospodarczych w formie blaszanych kontenerów;
- 7) nie dopuszcza się lokalizacji stanowisk postojowych dla przyczep samochodowych, kempingowych lub podobnych pojazdów do prowadzenia działalności usługowej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) lokalizowanie obiektów i urządzeń zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, na podstawie przepisów odrębnych;

- 2) uciążliwość wynikająca z charakteru prowadzonej działalności nie może przekraczać wartości dopuszczalnych określonych w przepisach odrębnych, na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) w zakresie właściwej gospodarki odpadami obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;
- 4) tereny o symbolach RU znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 "Niecka Zewnętrzznosudecka Bolesławiec", wewnątrz którego wody podziemne podlegają ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) ustala się wymóg zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 6) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi, telekomunikacyjnymi i teleinformatycznymi obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące nośników reklamowych i obiektów informacyjnych:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie tablic informacji turystycznej stanowiących elementy systemu informacji wizualnej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów związanych z prowadzoną w budynku działalnością gospodarczą, wyłącznie na elewacjach budynków, o powierzchni tablicy nie większej niż 6 m².

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się.

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nową zabudowę należy sytuować zgodnie z określonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy 6 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej, o ile rysunek planu nie stanowi inaczej;
- 2) dla zabudowy istniejącej, wykraczającej poza ustalone na rysunku planu nieprzekraczalnie linie zabudowy, niespełniającej warunków odnośnie zachowania odległości w stosunku do dróg wynikających z przepisów odrębnych, dopuszcza się remonty, nadbudowę, rozbudowę do parametrów ustalonych jak dla nowej zabudowy, za wyjątkiem rozbudowy bryły budynku w kierunku dróg;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy kubaturowej: nie więcej niż 14 m;
- 4) geometrię i pokrycie dachu należy dostosować do funkcji obiektów;
- 5) gabaryty zabudowy:
 - a) produkcyjnej, usługowej, mieszkaniowej nie mniej niż 6 m x 6 m,
 - b) gospodarczej, inwentarskiej i garażowej nie mniej niż 2 m x 3 m;
- 6) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 60%;
- 7) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 10%;
- 8) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;
- 9) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) ustala się minimalne szerokości frontu działki na 30 m;
- 3) ustala się minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek na 3000 m²;
- 4) granice działek należy wytyczać w stosunku do istniejących lub projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych pod kątem od 40 stopni do 140 stopni;

5) dopuszcza się parametry inne niż wymienione w pkt 2 i 3 na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej i pod cele publiczne.

9. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się rozbudowę i lokalizowanie nowych obiektów liniowych i obiektów uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających dróg i w granicach działek drogowych z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się rozbudowę i lokalizację nowych obiektów liniowych i obiektów uzbrojenia terenu poza terenami, o których mowa w pkt 1, przy czym lokalizacja tych obiektów nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem podstawowym;
- 3) ustala się urządzenie terenów w sposób zapewniający dostęp do istniejących obiektów liniowych i obiektów uzbrojenia terenu w celach eksploatacyjnych i konserwacyjnych, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) zapewnienie dostępu, o którym mowa w pkt 3 nie jest wymagane jeśli jego skutkiem będzie uniemożliwienie zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem podstawowym;
- 5) nowe obiekty liniowe i obiekty uzbrojenia terenu należy lokalizować w sposób zapewniający im możliwość dostępu w celach eksploatacyjnych i konserwacyjnych;
- 6) ustala się powiązanie poszczególnych sieci z układem zewnętrznym poprzez istniejące wodociągi, instalacje kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz linie elektroenergetyczne;
- 7) powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez system dróg publicznych i wewnętrznych;
- 8) ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) dojazd do terenów o symbolach RU od strony istniejących i projektowanych dróg publicznych, wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdnych, jak na rysunku planu lub od strony dróg znajdujących się poza granicami planu,
 - b) dopuszcza się wydzielenie niezbędnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych, nieoznaczonych na rysunku planu, spełniających następujące warunki:
 - dla dróg wewnętrznych minimalna szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 10 m,
 - dla ciągów pieszo-jezdnych minimalna szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 6 m,
 - wydzielone drogi wewnętrzne oraz ciągi pieszo-jezdne muszą spełniać wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dotyczących placów manewrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż:
 - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej zabudowy przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego zlokalizowanej na działce budowlanej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - dla lokali mieszkaniowych – 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie,
 - liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) nawierzchnię naziemnych miejsc postojowych należy utwardzić, z zastosowaniem takich materiałów jak: kostka granitowa lub betonowa, betonowe płyty pełne lub ażurowe, nawierzchnie bitumiczne, utwardzone nawierzchnie żwirowe lub z użyciem materiałów do nich podobnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się: zaopatrzenie z sieci wodociągowej oraz indywidualnych ujęć wody;

- 10) w zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków bytowych, komunalnych, powstających w wyniku produkcji rolnej ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) ścieki powstające w wyniku produkcji rolnej należy zneutralizować na terenie inwestora przed ich odprowadzaniem do kanalizacji sanitarnej;
- 11) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu w obrębie własnych działek budowlanych, w sposób nie zmieniający stosunków wodnych na sąsiednich działkach budowlanych,
 - b) zaleca się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych z dachów i tarasów budynków w celu ich gospodarczego wykorzystania,
 - c) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów utwardzonych narażonych na przenikanie do gruntu substancji ropopochodnych, z wyłączeniem parkingów dla samochodów osobowych do 5 miejsc postojowych,
 - d) w projektowaniu zainwestowania należy uwzględnić istniejące urządzenia melioracyjne i zapewnić im prawidłowe użytkowanie;
- 12) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) w przypadku realizacji sieci gazowej zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji szkodliwych,
 - b) dopuszcza się tworzenie lokalnych sieci ciepłowniczych;
- 14) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia, dopuszcza się pozyskiwanie energii z odnawialnych źródeł, w tym lokalizację paneli fotowoltaicznych, za wyjątkiem turbin wiatrowych, w urządzeniach wytwarzających energię o mocy nieprzekraczającej 40 kW,
 - b) ustala się utrzymanie istniejących stacji transformatorowych, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych, z zachowaniem warunków technicznych wynikających z przepisów odrębnych,
- 15) w zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną:
 - a) ustala się rozbudowę linii kablowych telekomunikacyjnych w ciągach komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci,
 - b) dopuszcza się lokalizacje inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. **Stawki procentowe**, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: dla terenów o symbolu RU ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu w wysokości 20%.

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1RUL do 2RUL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach leśnych;

- 2) w ramach przeznaczenia podstawowego, o którym mowa w pkt. 1 dopuszcza się lasy, zalesienia, tereny rolnicze;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i rybackich - wyłącznie na gruntach rolnych,
 - b) zalesienia, dolesienia i szkółki leśne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - d) drogi wewnętrzne,
 - e) zieleń urządzona,
 - f) zieleń izolacyjna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały;
- 2) obowiązuje stosowanie kolorystyki harmonizującej z otoczeniem oraz zbliżonej do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak drewno, kamień, cegła, kamień naturalny i metal;
- 3) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzywa sztucznego (oblicówka imitująca deskowanie typu „siding”);
- 4) zakazuje się na granicy z terenem drogi publicznej lokalizowania:
 - a) ogrodzeń pełnych i 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),
 - b) ogrodzeń o wysokości większej niż 1.80 m;
- 5) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 6) zakazuje się lokalizowania garaży i budynków gospodarczych w formie blaszanych kontenerów;
- 7) nie dopuszcza się lokalizacji stanowisk postojowych dla przyczep samochodowych, kempingowych lub podobnych pojazdów do prowadzenia działalności usługowej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) lokalizowanie obiektów i urządzeń zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) uciążliwość wynikająca z charakteru prowadzonej działalności nie może przekraczać wartości dopuszczalnych określonych w przepisach odrębnych, na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) w zakresie właściwej gospodarki odpadami obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;
- 4) tereny o symbolach: 1RUL, 2RUL znajdują się w zasięgu obszarów sieci Natura 2000 PLB 020005 Bory Dolnośląskie, wewnątrz których obowiązują przepisy odrębne;
- 5) tereny o symbolach RUL znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 "Niecka Zewnętrznosudecka Bolesławiec", oraz w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 315 Chocianów - Gozdnicza wewnątrz których wody podziemne podlegają ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) ustala się wymóg zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

7) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi, telekomunikacyjnymi i teleinformatycznymi obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące nośników reklamowych i obiektów informacyjnych:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie tablic informacji turystycznej stanowiących elementy systemu informacji wizualnej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów związanych z prowadzoną w budynku działalnością gospodarczą, wyłącznie na elewacjach budynków, o powierzchni tablicy nie większej niż 6 m².

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się.

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nową zabudowę należy sytuować zgodnie z określonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy: 8 m od linii rozgraniczającej terenów;
- 2) dla zabudowy istniejącej, wykraczającej poza ustalone na rysunku planu nieprzekraczalnie linie zabudowy, niespełniającej warunków odnośnie zachowania odległości w stosunku do dróg wynikających z przepisów odrębnych, dopuszcza się remonty, nadbudowę, rozbudowę do parametrów ustalonych jak dla nowej zabudowy;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy kubaturowej: nie więcej niż 18 m;
- 4) geometrię i pokrycie dachu należy dostosować do funkcji obiektów;
- 5) gabaryty zabudowy:
 - a) przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego nie mniej niż 6 m x 6 m,
 - b) gospodarczej, inwentarskiej i garażowej nie mniej niż 2 m x 3 m;
- 6) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 50%;
- 7) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%;
- 8) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;
- 9) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) ustala się minimalne szerokości frontu działki na 30 m;
- 3) ustala się minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek na 3000 m²;
- 4) granice działek należy wytyczać w stosunku do istniejących lub projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych pod kątem od 40 stopni do 140 stopni;
- 5) dopuszcza się parametry inne niż wymienione w pkt 2 i 3 na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej i pod cele publiczne.

9. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się rozbudowę i lokalizowanie nowych obiektów liniowych i obiektów uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających dróg i w granicach działek drogowych z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się rozbudowę i lokalizację nowych obiektów liniowych i obiektów uzbrojenia terenu poza terenami, o których mowa w pkt 1, przy czym lokalizacja tych obiektów nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem podstawowym;

- 3) ustala się urządzenie terenów w sposób zapewniający dostęp do istniejących obiektów liniowych i obiektów uzbrojenia terenu w celach eksploatacyjnych i konserwacyjnych, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) zapewnienie dostępu, o którym mowa w pkt 3 nie jest wymagane jeśli jego skutkiem będzie uniemożliwienie zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem podstawowym;
- 5) nowe obiekty liniowe i obiekty uzbrojenia terenu należy lokalizować w sposób zapewniający im możliwość dostępu w celach eksploatacyjnych i konserwacyjnych;
- 6) ustala się powiązanie poszczególnych sieci z układem zewnętrznym poprzez istniejące wodociągi, instalacje kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz linie elektroenergetyczne;
- 7) powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez system dróg publicznych i wewnętrznych;
- 8) ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) dojazd do terenów o symbolach RUL od strony istniejących dróg publicznych, wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdnych,
 - b) dopuszcza się wydzielenie niezbędnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych, nieoznaczonych na rysunku planu, spełniających następujące warunki:
 - dla dróg wewnętrznych minimalna szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 10 m,
 - dla ciągów pieszo-jezdnych minimalna szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 6 m,
 - wydzielone drogi wewnętrzne oraz ciągi pieszo-jedne muszą spełniać wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dotyczących placów manewrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż:
 - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej zabudowy przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego zlokalizowanej na działce budowlanej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - dla lokali mieszkaniowych – 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie,
 - liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) nawierzchnię naziemnych miejsc postojowych należy utwardzić, z zastosowaniem takich materiałów jak: kostka granitowa lub betonowa, betonowe płyty pełne lub ażurowe, nawierzchnie bitumiczne, utwardzone nawierzchnie żwirowe lub z użyciem materiałów do nich podobnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się: zaopatrzenie z sieci wodociągowej oraz indywidualnych ujęć wody;
- 10) w zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków bytowych, komunalnych, powstających w wyniku produkcji rolnej, ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) ścieki powstające w wyniku produkcji rolnej należy zneutralizować na terenie inwestora przed ich odprowadzaniem do kanalizacji sanitarnej;
- 11) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu w obrębie własnych działek budowlanych, w sposób nie zmieniający stosunków wodnych na sąsiednich działkach budowlanych,
 - b) zaleca się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych z dachów i tarasów budynków w celu ich gospodarczego wykorzystania,

- c) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów utwardzonych narażonych na przenikanie do gruntu substancji ropopochodnych, z wyłączeniem parkingów dla samochodów osobowych do 5 miejsc postojowych,
 - d) w projektowaniu zainwestowania należy uwzględnić istniejące urządzenia melioracyjne i zapewnić im prawidłowe użytkowanie;
- 12) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) w przypadku realizacji sieci gazowej obowiązuje zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji szkodliwych,
 - b) dopuszcza się tworzenie lokalnych sieci ciepłowniczych;
- 14) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia, dopuszcza się pozyskiwanie energii z odnawialnych źródeł, w tym lokalizację paneli fotowoltaicznych, za wyjątkiem turbin wiatrowych, w urządzeniach wytwarzających energię o mocy nieprzekraczającej 40 kW,
 - b) ustala się utrzymanie istniejących stacji transformatorowych, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych, z zachowaniem warunków technicznych wynikających z przepisów odrębnych,
- 15) w zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną:
- a) ustala się rozbudowę linii kablowych telekomunikacyjnych w ciągach komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci,
 - b) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. **Stawki procentowe**, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: dla terenów o symbolu RUL ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu w wysokości 0,1%.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1R do 9R ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drogi gospodarcze transportu rolnego o szerokości 3-6 m,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej niewymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne,
 - c) zbiorniki i ciekły wodne, których realizacja nie wpłynie niekorzystnie na stosunki gruntowo- wodne obszarów przyległych,
 - d) zalesienia gruntów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizowanie tablic informacji turystycznej stanowiących elementy systemu informacji wizualnej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) tereny o symbolach R znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 "Niecka Zewnętrznosudecka Bolesławiec", wewnątrz którego wody podziemne podlegają ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się ochronę istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych oraz wód powierzchniowych, śródładowych, urządzeń melioracyjnych i drenażowych;
- 3) w zakresie właściwej gospodarki odpadami obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w granicach terenów oznaczonych symbolami 1R, 3R i 8R, w miejscach oznaczonych na rysunku planu, znajdują się stanowiska archeologiczne, które podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych;

5. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ustala się zakaz zabudowy z wyłączeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji, o których mowa w ust. 1;
- 2) w ramach dopuszczonych dolesień gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany zarządzania lasów;
- 3) przez tereny oznaczone symbolami 1R, 3R, 4R, 5R, 7R i 9R przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6.3 MPa, a część tych terenów znajduje się w zasięgu stref kontrolowanych w/w gazociągu, wyznaczonych przez odległości bezpieczne przewidziane w przepisach odrębnych i normach branżowych - 20 m od osi gazociągu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) w granicach stref kontrolowanych, o których mowa w pkt 3 występują ograniczenia zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych;
- 5) oznacza się na rysunku planu obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla których ryzyko wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi $Q=1\%$, obejmujące częściowo tereny: 3R, 6R;
- 6) oznacza się na rysunku planu obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla których ryzyko wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi $Q=10\%$, obejmujące częściowo tereny: 3R, 6R;
- 7) w granicach obszarów, o których mowa w pkt 5 i w pkt 6 obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i likwidację istniejącej infrastruktury technicznej;
- 2) należy zapewnić dostęp dla potrzeb eksploatacyjnych i konserwacyjnych do istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: dla terenów o symbolu R ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu w wysokości 0,1%.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1ZL do 23ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - lasy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające, nie naruszające przepisów odrębnych w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych:
 - a) drogi gospodarcze,
 - b) zbiorniki i cieki wodne, których realizacja nie wpłynie niekorzystnie na stosunki gruntowo- wodne obszarów przyległych,
 - c) zalesienia, dolesienia i szkółki leśne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) wyznaczenie szlaków turystycznych i ścieżek rowerowych i edukacyjnych wraz z ich niezbędnym oznakowaniem.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: nie ustala się.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) tereny o symbolach: 1ZL, 2ZL znajdują się w zasięgu obszarów sieci Natura 2000 PLB 020005 Bory Dolnośląskie, wewnątrz których obowiązują przepisy odrębne;
- 2) tereny o symbolach ZL znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 "Niecka Zewnętrznosudecka Bolesławiec" oraz w części w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 315 Chocianów - Gozdnicza, wewnątrz których wody podziemne podlegają ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z planem urządzenia lasów.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** w granicach terenu oznaczonego symbolem 2ZL, w miejscu oznaczonym na rysunku planu, znajduje się stanowisko archeologiczne, które podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych;

4. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) przez tereny oznaczone symbolami 7ZL, 11ZL, 13ZL, 21ZL i 22ZL przebiega istniejąca linia elektroenergetyczna WN 110 kV;
- 2) wyznacza się korytarze techniczne wzdłuż w/w linii o szerokości - 15 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii, po obu jej stronach, zgodnie z rysunkiem planu, wewnątrz których występują ograniczenia zagospodarowania terenu, wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) przez tereny oznaczone symbolami 19ZL i 20ZL przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6.3 MPa, a część tych terenów znajduje się w zasięgu stref kontrolowanych w/w gazociągu, wyznaczonych przez odległości bezpieczne przewidziane w przepisach odrębnych i normach branżowych - 2 m od osi gazociągu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) w granicach stref kontrolowanych, o których mowa w pkt 3 występują ograniczenia zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych;
- 5) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzenia lasów oraz przepisy odrębne;
- 6) część terenów o symbolach: 4ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL znajduje się w zasięgu udokumentowanego złoża „Bolesławice III”, podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) oznacza się na rysunku planu obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla których ryzyko wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi $Q=1\%$, obejmujące częściowo tereny: 4ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 10ZL, 11ZL, 14ZL, 15ZL;
- 8) oznacza się na rysunku planu obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla których ryzyko wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi $Q=10\%$, obejmujące częściowo tereny: 4ZL, 7ZL;
- 9) w granicach obszarów, o których mowa w pkt 7 i w pkt 8 obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i likwidację istniejącej infrastruktury technicznej;
- 2) należy zapewnić dostęp dla potrzeb eksploatacyjnych i konserwacyjnych do istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:** dla terenów o symbolu ZL ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu w wysokości 0,1%.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1ZLp do 6ZLp ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny do zalesienia;

- 2) w ramach przeznaczenia podstawowego, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się istniejące zbiorniki i ciekły wodne, których realizacja nie wpłynie niekorzystnie na stosunki gruntowo- wodne obszarów przyległych;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drogi gospodarcze,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) szlaki turystyczne, ścieżki rowerowe i edukacyjne wraz z ich niezbędnym oznakowaniem.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: nie ustala się.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) tereny o symbolach ZLp znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 "Niecka Zewnętrznosudecka Bolesławiec", wewnątrz którego wody podziemne podlegają ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z planem urządzenia lasów.

4. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) przez teren oznaczony symbolem 4ZLp przebiega istniejąca linia elektroenergetyczna WN 110 kV;
- 2) wyznacza się korytarz techniczny wzdłuż w/w linii o szerokości - 15 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii, po obu jej stronach, zgodnie z rysunkiem planu, wewnątrz którego występują ograniczenia zagospodarowania terenu, wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się obiekty małej architektury;
- 4) w ramach dopuszczonych dolesień gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzenia lasów oraz przepisy odrębne;
- 5) część terenu o symbolu: 2ZLp znajduje się w zasięgu udokumentowanego złoża „Bolesławice III”, podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 6) oznacza się na rysunku planu obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla których ryzyko wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi $Q=1\%$, obejmujące tereny:
 - a) w całości: 4ZLp;
 - b) częściowo: 2ZLp;
- 7) oznacza się na rysunku planu obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla których ryzyko wystąpienia jest duże i wynosi $Q=10\%$, obejmujące częściowo tereny: 2ZLp, 4ZLp;
- 8) w granicach obszarów, o których mowa w pkt 6 i w pkt 7 obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i likwidację istniejącej infrastruktury technicznej;
- 2) należy zapewnić dostęp dla potrzeb eksploatacyjnych i konserwacyjnych do istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: dla terenów o symbolu ZLp ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu w wysokości 0,1%.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1ZI do 9ZI ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni izolacyjnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń urządzona,

- b) drogi gospodarcze,
- c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- d) zbiorniki i ciekły wodne, których realizacja nie wpłynie niekorzystnie na stosunki gruntowo- wodne obszarów przyległych,
- e) obiekty małej architektury,
- f) szlaki turystyczne, ścieżki rowerowe i edukacyjne wraz z ich niezbędnym oznakowaniem.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** nie ustala się.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** tereny o symbolach ZI znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 "Niecka Zewnętrznosudecka Bolesławiec", wewnątrz którego wody podziemne podlegają ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

4. **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) przez tereny oznaczone symbolami 2ZI, 5ZI, 6ZI i 8ZI przebiega istniejąca linia elektroenergetyczna WN 11kV;
- 2) wyznacza się korytarze techniczne wzdłuż w/w linii o szerokości - 15m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii, po obu jej stronach, zgodnie z rysunkiem planu, wewnątrz których występują ograniczenia zagospodarowania terenu, wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) wewnątrz korytarzy technicznych wzdłuż linii elektroenergetycznych, o których mowa w pkt 2 dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) przez teren 2ZI przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6.3 MPa, a część tego terenu znajduje się w zasięgu strefy kontrolowanej, wyznaczonej przez odległości bezpieczne przewidziane w przepisach odrębnych i normach branżowych o szerokości - 20 m od osi gazociągu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) w granicach stref kontrolowanych, o których mowa w pkt 4 występują ograniczenia zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych;
- 6) oznacza się na rysunku planu obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla których ryzyko wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi $Q=1\%$, obejmujące tereny:
 - a) w całości: 7ZI,
 - b) częściowo: 4ZI, 5ZI, 6ZI;
- 7) w granicach obszarów, o których mowa w pkt 6 obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

5. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i likwidację istniejącej infrastruktury technicznej;
- 2) należy zapewnić dostęp dla potrzeb eksploatacyjnych i konserwacyjnych do istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:** dla terenów o symbolu ZI ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu w wysokości 0,1%.

§ 18. 1. **Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDA ustala się:**

- 1) **przeznaczenie podstawowe** – tereny dróg publicznych – autostrada A-4;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:**
 - a) urządzenia i obiekty towarzyszące,

- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- c) zieleń urządzona,
- d) zieleń izolacyjna.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren o symbolu: 1KDA znajduje się w zasięgu obszarów sieci Natura 2000 PLB 020005 Bory Dolnośląskie, wewnątrz których obowiązują przepisy odrębne;
- 2) teren o symbolu 1KDA znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 "Niecka ZewnętrznosudeckaBolesławiec", oraz w części w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 315 Chocianów - Gozdnicza wewnątrz których wody podziemne podlegają ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się stosowanie urządzeń minimalizujących uciążliwość akustyczną w postaci ekranów akustycznych, zieleni izolacyjnej.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: zgodnie z ust. 8.

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: nie ustala się.

7. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i likwidację istniejącej infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się docelową szerokość w liniach rozgraniczających od 88 m do 320 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się zwiększenie szerokości, o której mowa w pkt 2 pod narożne ścięcia linii rozgraniczających w miejscach skrzyżowań z innymi drogami, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) remonty, przebudowę i rozbudowę dróg i sieci infrastruktury technicznej można prowadzić w istniejących granicach własności lub etapami w liniach rozgraniczających wyznaczonych na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się etapową realizację poszerzenia dróg do ustalonych linii rozgraniczających;
- 6) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych,
 - b) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów utwardzonych,
 - c) w projektowaniu zainwestowania należy uwzględnić istniejące urządzenia melioracyjne i zapewnić im prawidłowe użytkowanie.

9. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: dla terenów KDA ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu w wysokości 0,1%.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDG ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy głównej –droga wojewódzka nr 350;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) zieleń izolacyjna.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) tereny znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 "Niecka Zewnętrznosudecka Bolesławiec", wewnątrz którego wody podziemne podlegają ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się stosowanie urządzeń minimalizujących uciążliwość akustyczną w postaci zieleni izolacyjnej.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) jako tereny przestrzeni publicznej ustala się teren o symbolu: 1KDG;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych i tablic informacji turystycznej stanowiących elementy systemu informacji wizualnej, urządzeń technicznych, infrastruktury technicznej i zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: zgodnie z ust. 8.

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: nie ustala się.

7. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: do czasu realizacji projektowanych odcinków ulic lub poszerzenia do docelowych parametrów istniejących ulic dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych, oraz realizacji nowych ogrodzeń, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) remonty, przebudowę dróg i sieci infrastruktury technicznej można prowadzić w istniejących granicach własności lub etapami w liniach rozgraniczających wyznaczonych na rysunku planu;
- 2) ustala się docelową szerokość w liniach rozgraniczających od 20 m do 25 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się zwiększenie szerokości, o której mowa w pkt 2 pod narożne ścięcia linii rozgraniczających w miejscach skrzyżowań z innymi drogami, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) obowiązuje przekrój ulic jednojezdniowy, o dwóch pasach ruchu;
- 5) ustala się obowiązek budowy co najmniej jednostronnie chodnika;
- 6) chodniki oraz krawężniki wydzielające jezdnię należy kształtować w sposób umożliwiający ruch osób niepełnosprawnych i osób z wózkami dla dzieci;
- 7) dopuszcza się:
 - a) etapową realizację poszerzenia dróg do ustalonych linii rozgraniczających,
 - b) środki biernej ochrony przed uciążliwościami wywołanymi ruchem pojazdów w formie zieleni izolacyjnej i szpalerów drzew,
 - c) lokalizację ścieżek rowerowych, miejsc postojowych, zieleni urządzonej, urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej,
 - d) rozbudowę, przebudowę i likwidację istniejącej infrastruktury technicznej,
 - e) lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych,
 - b) w projektowaniu zainwestowania należy uwzględnić istniejące urządzenia melioracyjne i zapewnić im prawidłowe użytkowanie.

9. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: dla terenów o symbolu KDZ ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu w wysokości 0,1%.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1KDZ do 3KDZ ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) zieleń izolacyjna.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) tereny o symbolach KDZ znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 "Niecka Zewnętrznosudecka Bolesławiec", wewnątrz którego wody podziemne podlegają ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się stosowanie urządzeń minimalizujących uciążliwość akustyczną w postaci zieleni izolacyjnej.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) jako tereny przestrzeni publicznej ustala się wszystkie tereny o symbolu KDZ;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych i tablic informacji turystycznej stanowiących elementy systemu informacji wizualnej, urządzeń technicznych, infrastruktury technicznej i zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: zgodnie z ust. 8.

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: nie ustala się.

7. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) do czasu realizacji projektowanych odcinków ulic lub poszerzenia do docelowych parametrów istniejących ulic dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych, oraz realizacji nowych ogrodzeń, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu;
- 2) fragment terenu o symbolu 3KDZ znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, dla których ryzyko wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi $Q=1\%$ oraz na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego ryzyko wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi $Q=10\%$, wewnątrz których obowiązują przepisy odrębne;

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) remonty, przebudowę dróg i sieci infrastruktury technicznej można prowadzić w istniejących granicach własności lub etapami w liniach rozgraniczających wyznaczonych na rysunku planu;
- 2) dla terenów o symbolach: 1KDZ, 3KDZ ustala się docelową szerokość w liniach rozgraniczających od 4 m do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenu o symbolu 2KDZ ustala się szerokość w liniach rozgraniczających w dotychczasowych granicach działek, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszcza się zwiększenie szerokości, o której mowa w pkt 2 pod narożne ścięcia linii rozgraniczających w miejscach skrzyżowań z innymi drogami, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) obowiązuje przekrój ulic jednojezdniowy, o dwóch pasach ruchu;

- 6) ustala się obowiązek budowy co najmniej jednostronnie chodnika;
- 7) chodniki oraz krawężniki wydzielające jezdnię należy kształtować w sposób umożliwiający ruch osób niepełnosprawnych i osób z wózkami dla dzieci;
- 8) dopuszcza się:
 - a) etapową realizację poszerzenia dróg do ustalonych linii rozgraniczających,
 - b) środki biernej ochrony przed uciążliwościami wywołanymi ruchem pojazdów w formie zieleni izolacyjnej i szpalerów drzew,
 - c) lokalizację ścieżek rowerowych, miejsc postojowych, zieleni urządzonej, urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej,
 - d) rozbudowę, przebudowę i likwidację istniejącej infrastruktury technicznej,
 - e) lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 9) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych,
 - b) w projektowaniu zainwestowania należy uwzględnić istniejące urządzenia melioracyjne i zapewnić im prawidłowe użytkowanie.

9. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: dla terenów o symbolu KDZ ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu w wysokości 0,1%.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1KDL do 5KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zieleń urządzona, zieleń izolacyjna.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: tereny o symbolach KDL znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 "Niecka Zewnętrznosudecka Bolesławiec", wewnątrz którego wody podziemne podlegają ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) jako tereny przestrzeni publicznej ustala się wszystkie tereny o symbolu KDL;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych i tablic informacji turystycznej stanowiących elementy systemu informacji wizualnej, urządzeń technicznych, infrastruktury technicznej i zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: zgodnie z ust. 8.

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: nie ustala się.

7. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) do czasu realizacji projektowanych odcinków ulic lub poszerzenia do docelowych parametrów istniejących ulic dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych, oraz realizacji nowych ogrodzeń, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu;

- 2) fragmenty terenów o symbolach KDL znajdują się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, dla których ryzyko wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi $Q=1\%$, wewnątrz których obowiązują przepisy odrębne;

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) remonty, przebudowę dróg i sieci infrastruktury technicznej można prowadzić w istniejących granicach własności lub etapami w liniach rozgraniczających wyznaczonych na rysunku planu;
- 2) ustala się docelową szerokość w liniach rozgraniczających od 4 m do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się zwiększenie szerokości, o której mowa w pkt 2 pod narożne ścięcia linii rozgraniczających w miejscach skrzyżowań z innymi drogami, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) obowiązuje przekrój ulic jednojezdniowy, o dwóch pasach ruchu;
- 5) ustala się obowiązek budowy co najmniej jednostronnie chodnika;
- 6) chodniki oraz krawężniki wydzielające jezdnię należy kształtować w sposób umożliwiający ruch osób niepełnosprawnych i osób z wózkami dla dzieci;
- 7) dopuszcza się:
 - a) etapową realizację poszerzenia dróg do ustalonych linii rozgraniczających,
 - b) lokalizację elementów uspokojenia ruchu, takich jak: poprzeczne progi spowalniające przejazd pojazdów, gazony, zieleńce i wyspy zwężające lub wyginające pas przeznaczony dla ruchu pojazdów,
 - c) środki biernej ochrony przed uciążliwościami wywołanymi ruchem pojazdów w formie szpalerów i alei drzew,
 - d) lokalizację ścieżek rowerowych, miejsc postojowych, zieleni urządzonej, urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej,
 - e) rozbudowę, przebudowę i likwidację istniejącej infrastruktury technicznej,
 - f) lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych,
 - b) w projektowaniu zainwestowania należy uwzględnić istniejące urządzenia melioracyjne i zapewnić im prawidłowe użytkowanie.

9. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: dla terenów o symbolu KDL ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu w wysokości 0,1%.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1KDD do 23KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) zieleń izolacyjna.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: tereny o symbolach KDD znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 "Niecka Zewnętrznosudecka Bolesławiec", wewnątrz którego wody podziemne podlegają ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: część terenów o symbolach KDD znajduje się w zasięgu strefy obserwacji archeologicznej, wyznaczonej dla miejscowości o wczesnej metryce historycznej, w obrębie której obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) jako tereny przestrzeni publicznej ustala się tereny o symbolach KDD;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych i tablic informacji turystycznej stanowiących elementy systemu informacji wizualnej, urządzeń technicznych, infrastruktury technicznej i zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: zgodnie z ust. 8.

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: nie ustala się.

7. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) do czasu realizacji projektowanych odcinków ulic lub poszerzenia do docelowych parametrów istniejących ulic dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych, oraz realizacji nowych ogrodzeń, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu;
- 2) część terenu o symbolu: 3KDD znajduje się w zasięgu udokumentowanego złoża „Bolesławice III”, podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) fragmenty terenów o symbolach KDD znajdują się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, dla których ryzyko wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi $Q=1\%$, wewnątrz których obowiązują przepisy odrębne;

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) remonty, przebudowę dróg i sieci infrastruktury technicznej można prowadzić w istniejących granicach własności lub etapami w liniach rozgraniczających wyznaczonych na rysunku planu;
- 2) ustala się docelową szerokość w liniach rozgraniczających od 4 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się zwiększenie szerokości, o której mowa w pkt 2 pod narożne ścieżki linii rozgraniczających w miejscach skrzyżowań z innymi drogami, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) obowiązuje przekrój ulic jednojezdniowy, o dwóch pasach ruchu;
- 5) chodniki oraz krawężniki wydzielające jezdnię należy kształtować w sposób umożliwiający ruch osób niepełnosprawnych i osób z wózkami dla dzieci;
- 6) dopuszcza się:
 - a) brak wyodrębnionej jezdni i chodnika (realizację nawierzchni jednoprzestrzennej, w formie ciągu pieszo-jezdniowego),
 - b) etapową realizację poszerzenia dróg do ustalonych linii rozgraniczających,
 - c) lokalizację elementów uspokojenia ruchu, takich jak: poprzeczne progi spowalniające przejazd pojazdów, gazony, zieleńce i wyspy zwężające lub wyginające pas przeznaczony dla ruchu pojazdów,
 - d) lokalizację ścieżek rowerowych, miejsc postojowych, zieleni urządzonej, urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej,
 - e) rozbudowę, przebudowę i likwidację istniejącej infrastruktury technicznej,
 - f) lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych,

b) w projektowaniu zainwestowania należy uwzględnić istniejące urządzenia melioracyjne i zapewnić im prawidłowe użytkowanie.

9. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: dla terenów o symbolu KDD ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu w wysokości 0,1%.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1KDW do 32KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) zieleń izolacyjna.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: tereny o symbolach KDW znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 "Niecka Zewnętrznosudecka Bolesławiec", wewnątrz którego wody podziemne podlegają ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) część terenów o symbolach KDW znajduje się w zasięgu strefy obserwacji archeologicznej, wyznaczonej dla miejscowości o wczesnej metryce historycznej, w obrębie której obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w granicach terenu oznaczonego symbolem 22 KDW, w miejscu oznaczonym na rysunku planu, znajduje się stanowisko archeologiczne, które podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 3) jako tereny przestrzeni publicznej ustala się tereny o symbolach KDW;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych i tablic informacji turystycznej stanowiących elementy systemu informacji wizualnej, urządzeń technicznych, infrastruktury technicznej i zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: zgodnie z ust. 8.

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: nie ustala się.

7. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) do czasu realizacji projektowanych odcinków ulic lub poszerzenia do docelowych parametrów istniejących ulic dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych, oraz realizacji nowych ogrodzeń, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu;
- 2) fragmenty terenów o symbolach KDW znajdują się na obszarach szczególnego zagrożenia powodziową, dla których ryzyko wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi $Q=1\%$, wewnątrz których obowiązują przepisy odrębne.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) remonty, przebudowę dróg i sieci infrastruktury technicznej można prowadzić w istniejących granicach własności lub etapami w liniach rozgraniczających wyznaczonych na rysunku planu;
- 2) ustala się docelową szerokość w liniach rozgraniczających od 4 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się zwiększenie szerokości, o której mowa w pkt 2 pod narożne ścięcia linii rozgraniczających w miejscach skrzyżowań z innymi drogami, zgodnie z rysunkiem planu;

4) dopuszcza się:

- a) rozbudowę, przebudowę i likwidację istniejącej infrastruktury technicznej,
- b) lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) etapową realizację poszerzenia dróg do ustalonych linii rozgraniczających,
- d) brak wyodrębnionej jezdni i chodnika (realizację nawierzchni jednoprzestrzennej, w formie ciągu pieszo-jezdnego),
- e) lokalizację elementów uspokojenia ruchu, takich jak: poprzeczne progi spowalniające przejazd pojazdów, gazony, zieleńce i wyspy zwężające lub wyginające pas przeznaczony dla ruchu pojazdów,
- f) lokalizację ścieżek rowerowych, miejsc postojowych, zieleni urządzonej, urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej.

9. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: dla terenów o symbolu KDW ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu w wysokości 0,1%.

§ 24. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolami od 1CPJ do 9CPJ:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny ciągów pieszo-jezdnych rozumiane jako pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych, dojazd do posesji pojazdów właścicieli, służb komunalnych i porządkowych wraz ze ścieżkami rowerowymi, które są zarządzane i utrzymywane przez właściciela terenu lub jego zarządcę;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zieleń urządzona, zieleń izolacyjna.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: tereny o symbolach CPJ znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 317 "Niecka Zewnętrznosudecka Bolesławiec" – wody podziemne podlegają ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) jako tereny przestrzeni publicznej ustala się wszystkie tereny o symbolu CPJ;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych i tablic informacji turystycznej stanowiących elementy systemu informacji wizualnej, urządzeń technicznych, infrastruktury technicznej i zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się docelową szerokość w liniach rozgraniczających od 3 m do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obowiązuje przekrój ulicy jednojezdniowy, o dwóch pasach ruchu;
- 3) chodniki oraz krawężniki wydzielające jezdnię należy kształtować w sposób umożliwiający ruch osób niepełnosprawnych i osób z wózkami dla dzieci;
- 4) dopuszcza się lokalizację chodników, ścieżek rowerowych, miejsc postojowych, zieleni urządzonej, sieci infrastruktury technicznej, urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej;
- 5) dopuszcza się zmianę parametrów oraz sposobu zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszcza się bezpośrednio zjazdy na drogę.

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: nie ustala się.

7. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) część terenów o symbolach: 1CPJ, 2CPJ znajduje się w zasięgu udokumentowanego złoza „Bolesławice III”, podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) do czasu realizacji projektowanych odcinków ciągów lub poszerzenia do docelowych parametrów istniejących ulic dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych, oraz realizacji nowych ogrodzeń, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu;
- 3) fragmenty terenów o symbolach CPJ znajdują się na obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego, dla którego ryzyko wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi $Q=1\%$ oraz na obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego, dla którego ryzyko wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi $Q=10\%$, wewnątrz których obowiązują przepisy odrębne.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) remonty, przebudowę dróg i sieci infrastruktury technicznej można prowadzić w istniejących granicach własności lub etapami w liniach rozgraniczających wyznaczonych na rysunku planu;
- 2) ustala się docelową szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) ustala się realizację nawierzchni jednoprzestrzennej;
- 4) dopuszcza się:
 - a) rozbudowę, przebudowę i likwidację istniejącej infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) etapową realizację poszerzenia dróg do ustalonych linii rozgraniczających,
 - d) lokalizację elementów uspokojenia ruchu, takich jak: poprzeczne progi spowalniające przejazd pojazdów, gazony, zieleńce i wyspy zwężające lub wyginające pas przeznaczony dla ruchu pojazdów,
 - e) lokalizację ścieżek rowerowych, miejsc postojowych, zieleni urządzonej, urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej.

9. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: dla terenów o symbolu CPJ ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu w wysokości 0,1%.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1KS do 2KS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe tereny obsługi komunikacji - parkingi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - c) drogi wewnętrzne,
 - d) zieleń urządzona, zieleń izolacyjna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały;
- 2) obowiązuje stosowanie kolorystyki harmonizującej z otoczeniem oraz zbliżonej do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak drewno, kamień, cegła, kamień naturalny i metal;
- 3) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzywa sztucznego (oblicówka imitująca deskowanie typu „siding”);
- 4) zakazuje się na granicy z terenem drogi publicznej lokalizowania:

- a) ogrodzeń pełnych i 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),
 - b) ogrodzeń o wysokości większej niż 1.50 m;
- 5) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 6) zakazuje się lokalizowania garaży i budynków gospodarczych w formie blaszanych kontenerów;
- 7) nie dopuszcza się lokalizacji stanowisk postojowych dla przyczep samochodowych, kempingowych lub podobnych pojazdów do prowadzenia działalności usługowej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) lokalizowanie obiektów i urządzeń zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) w zakresie właściwej gospodarki odpadami obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;
- 3) tereny o symbolach KS znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 "Niecka Zewnętrznosudecka Bolesławiec", wewnątrz którego wody podziemne podlegają ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) na terenach o symbolach KS nie ustala się wymogu zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 5) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi, telekomunikacyjnymi i teleinformatycznymi obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące nośników reklamowych i obiektów informacyjnych:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie tablic informacji turystycznej stanowiących elementy systemu informacji wizualnej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów na elewacjach budynków oraz innych nośników reklamowych związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą o powierzchni tablicy nie większej niż 10 m².

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się.

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nową zabudowę należy sytuować zgodnie z określonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy:
 - c) 6 m od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej,
 - d) 0 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej i ciągi pieszo-jezdne,
- 2) dla zabudowy istniejącej, wykraczającej poza ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, niespełniającej warunków odnośnie zachowania odległości w stosunku do dróg wynikających z przepisów odrębnych, dopuszcza się remonty, nadbudowę, rozbudowę do parametrów ustalonych jak dla nowej zabudowy, za wyjątkiem rozbudowy bryły budynku w kierunku dróg;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy 8 m;
- 4) geometria dachu:
 - a) dachy strome: dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych: w przedziale 10° - 45°,
 - c) dopuszcza się dachy płaskie,

- d) pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej, w odcieniu czerwieni lub brązu,
 - e) dopuszcza się elementy wzbogacające geometrię dachu, takie jak świetliki i lukarny;
- 5) gabaryty zabudowy:
- a) usługowej nie mniej niż 6 m x 6 m,
 - b) gospodarczej i garażowej nie mniej niż 2 m x 2 m;
- 6) ustala się następujące zasady lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych:
- 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 budowlanej, z zachowaniem odległości zabudowy od dróg oraz wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połączeń dachowych,
 - c) forma architektoniczna nowych budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do dominującej zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej,
 - d) zakazuje się lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych w formie kontenerów metalowych;
- 7) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 70%;
- 8) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 15%;
- 9) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7;
- 10) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) ustala się minimalne szerokości frontu działki na 10 m;
- 3) ustala się minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek na 250 m²;
- 4) granice działek należy wytyczać w stosunku do istniejących lub projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych pod kątem od 40 stopni do 140 stopni;
- 5) dopuszcza się parametry inne niż wymienione w pkt 2 i 3 na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej i pod cele publiczne.

9. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się rozbudowę i lokalizowanie nowych obiektów liniowych i obiektów uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających dróg i w granicach działek drogowych z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się rozbudowę i lokalizację nowych obiektów liniowych i obiektów uzbrojenia terenu poza terenami, o których mowa w pkt 1, przy czym lokalizacja tych obiektów nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem podstawowym;
- 3) ustala się urządzenie terenów w sposób zapewniający dostęp do istniejących obiektów liniowych i obiektów uzbrojenia terenu w celach eksploatacyjnych i konserwacyjnych, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) zapewnienie dostępu, o którym mowa w pkt 3 nie jest wymagane jeśli jego skutkiem będzie uniemożliwienie zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem podstawowym;
- 5) nowe obiekty liniowe i obiekty uzbrojenia terenu należy lokalizować w sposób zapewniający im możliwość dostępu w celach eksploatacyjnych i konserwacyjnych;

- 6) ustala się powiązanie poszczególnych sieci z układem zewnętrznym poprzez istniejące wodociągi, instalacje kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz linie elektroenergetyczne;
- 7) powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez system dróg publicznych i wewnętrznych;
- 8) ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) dojazd do terenów o symbolach KS od strony istniejących i projektowanych dróg publicznych, wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdnym,
 - b) dopuszcza się wydzielenie niezbędnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnym, nieoznaczonych na rysunku planu, spełniających następujące warunki:
 - dla dróg wewnętrznych minimalna szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 10 m,
 - dla ciągów pieszo-jezdnym minimalna szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 6 m,
 - wydzielone drogi wewnętrzne oraz ciągi pieszo-jezdne muszą spełniać wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dotyczących placów manewrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż:
 - dla lokali usługowych – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych na działce budowlanej z wyłączeniem powierzchni magazynowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) nawierzchnię naziemnych miejsc postojowych należy utwardzić, z zastosowaniem takich materiałów jak: kostka granitowa lub betonowa, betonowe płyty pełne lub ażurowe, nawierzchnie bitumiczne, utwardzone nawierzchnie żwirowe lub z użyciem materiałów do nich podobnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się: zaopatrzenie z sieci wodociągowej oraz indywidualnych ujęć wody;
- 10) w zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków bytowych, komunalnych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) ścieki powstające w wyniku działalności usługowej i rzemieślniczej należy zneutralizować na terenie inwestora przed ich odprowadzaniem do kanalizacji sanitarnej;
- 11) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu w obrębie własnych działek budowlanych, w sposób nie zmieniający stosunków wodnych na sąsiednich działkach budowlanych,
 - b) zaleca się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych z dachów i tarasów budynków w celu ich gospodarczego wykorzystania,
 - c) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów utwardzonych,
 - d) w projektowaniu zainwestowania należy uwzględnić istniejące urządzenia melioracyjne i zapewnić im prawidłowe użytkowanie;
- 12) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) w przypadku realizacji sieci gazowej zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

13) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- a) ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji szkodliwych,
- b) dopuszcza się tworzenie lokalnych sieci ciepłowniczych;

14) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia, dopuszcza się pozyskiwanie energii z odnawialnych źródeł, w tym lokalizację paneli fotowoltaicznych, za wyjątkiem turbin wiatrowych, w urządzeniach wytwarzających energię o mocy nieprzekraczającej 40 kW,
- b) ustala się utrzymanie istniejących stacji transformatorowych, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji,
- c) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych, z zachowaniem warunków technicznych wynikających z przepisów odrębnych,

15) w zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną:

- a) ustala się rozbudowę linii kablowych telekomunikacyjnych w ciągach komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci,
- b) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: dla terenów o symbolach KS ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu w wysokości 0,1%.

§ 26.1. Dla terenu oznaczonego symbolem IIT ustala się: przeznaczenie podstawowe – tereny infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustalenia nie mogą powodować ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) formę obiektu i jego gabaryty należy dostosować do parametrów technicznych urządzenia;
- 2) dopuszcza się lokalizację chodników, miejsc postojowych, zieleni urządzonej i małej architektury;
- 3) dopuszcza się trwałe ogrodzenie terenu;
- 4) obowiązują przepisy odrębne.

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) ustala się minimalne szerokości frontu działki na 2 m;
- 3) ustala się minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek na 4 m²;
- 4) granice działek należy wytyczać w stosunku do istniejących lub projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych pod kątem od 5 stopni do 175 stopni;
- 5) dopuszcza się parametry inne niż wymienione w pkt 2 i 3 na cele infrastruktury komunikacyjnej.

7. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren o symbolu: 1IT znajduje się w części na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego zagrożenie powodzią jest średnie i wynosi $Q=1\%$ oraz obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego zagrożenie powodzią jest wysokie i wynosi $Q=10\%$, wewnątrz których obowiązują przepisy odrębne.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i likwidację istniejącej infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu: dojazd do terenu o symbolu IT od strony istniejących dróg publicznych.

9. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: dla terenów o symbolu IT ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu w wysokości $0,1\%$.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń izolacyjna,
 - b) drogi gospodarcze,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) zbiorniki i ciekły wodne, których realizacja nie wpłynie niekorzystnie na stosunki gruntowo- wodne obszarów przyległych,
 - e) obiekty małej architektury,
 - f) wyznaczenie szlaków turystycznych i ścieżek rowerowych wraz z ich niezbędnym oznakowaniem.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: nie ustala się.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: tereny o symbolach ZP znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 "Niecka Zewnętrznosudecka Bolesławiec", wewnątrz którego wody podziemne podlegają ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) jako tereny przestrzeni publicznej ustala się teren o symbolu: 1ZP;
- 2) wewnątrz terenów przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizowanie tablic informacji turystycznej stanowiących elementy systemu informacji wizualnej oraz reklam i szyldów o powierzchni pojedynczej tablicy nie większej niż $4m^2$.

6. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) przez teren oznaczony 1ZP przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6.3 MPa, a część tego terenu znajduje się w zasięgu strefy kontrolowanej w/w gazociągu, wyznaczonej przez odległości bezpieczne przewidziane w przepisach odrębnych i normach branżowych - 20 m od osi gazociągu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) w granicach strefy kontrolowanej, o której mowa w pkt 1 występują ograniczenia zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych;

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i likwidację istniejącej infrastruktury technicznej;

2) należy zapewnić dostęp dla potrzeb eksploatacyjnych i konserwacyjnych do istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: dla terenów o symbolu ZP ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu w wysokości 0,1%.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem: 1WS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające, nie naruszające przepisów odrębnych w zakresie ochrony wód:
 - a) obiekty i urządzenia melioracyjne,
 - b) przeprawy wodne,
 - c) obiekty i urządzenia hydrotechniczne,
 - d) zieleń urządzona,
 - e) zieleń izolacyjna,
 - f) drogi gospodarcze,
 - g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - h) obiekty małej architektury,
 - i) wyznaczenie szlaków turystycznych i ścieżek rowerowych wraz z ich niezbędnym oznakowaniem.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie ustala się.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się obowiązek zapewnienia możliwości swobodnego dostępu do wód publicznych na potrzeby powszechnego korzystania i wykonywania robót związanych z utrzymaniem tych wód przez ich administratora;
- 2) na obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego, dla którego ryzyko powodzi jest średnie i wynosi $Q=1\%$ oraz obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego, dla którego ryzyko wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi $Q=10\%$ obowiązują przepisy odrębne.

4. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i likwidację istniejącej infrastruktury technicznej;
- 2) należy zapewnić dostęp dla potrzeb eksploatacyjnych i konserwacyjnych do istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: dla terenów o symbolu WS ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu w wysokości 0,1%

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KK ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny linii kolejowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty i urządzenia infrastruktury kolejowej,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

e) zieleń urządzona,

f) zieleń izolacyjna.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie ustala się.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

2) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6 m;

3) dopuszcza się zmianę parametrów oraz sposobu zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) ustala się minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek na 1 m².

7. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakazuje się lokalizacji obiektów nie związanych z transportem kolejowym.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i likwidację istniejącej infrastruktury technicznej.

9. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: dla terenów o symbolu 1KK ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu w wysokości 0,1%.

10. Granice terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych:

1) teren oznaczony symbolem 1KK jest terenem zamkniętym;

2) dla terenu zamkniętego, o którym mowa w pkt 1 nie wyznaczono strefy ochronnej.

DZIAŁ III. Ustalenia końcowe

§ 30. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bolesławiec.

§ 31. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy:
B. Uziej

Załącznik nr 2 do uchwały nr XIX/171/17

Rady Gminy Bolesławiec z dnia 1 lutego 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Bolesławice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 446 i 1579) oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579) Rada Gminy Bolesławiec rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Nie uwzględnia się w części uwagi wniesionej przez Pana Józefa Ostrowskiego, w zakresie przeznaczenia całej działki rolnej nr 589 na cele budowlane.

2. Uzasadnienie: Uwaga nie uwzględniona w części ze względu na konieczność poszerzenia drogi powiatowej. Pozostała część działki została przeznaczona pod zabudowę zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną.

§ 2. 1. Nie uwzględnia się w części uwagi wniesionej przez Pana Adama Muniaka, w zakresie przebiegu drogi lokalnej oraz sprzeciwu przeznaczenia działki nr 674/4 pod teren komunikacji

2. Uzasadnienie: Przebieg drogi wynika z ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bolesławiec. Ponadto, działka nr 674/4 leży w granicach strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia, co wyklucza możliwość lokalizacji zabudowy.

§ 3. 1. Nie uwzględnia się w części uwagi Mieszkańców wsi Dobra i Bolesławice wniesionej pismem z dnia 21.11.2014 r., w zakresie wprowadzenia zakazu lokalizacji nowych inwestycji hodowlanych na terenie 3RU.

2. Uzasadnienie: Uwaga nie uwzględniona w części dotyczącej działek nr 524/2, 524/4, 524/5 i 528/2, na których prowadzona jest działalność hodowlana i pozwalał na nią dotychczas obowiązujący plan miejscowy.

§ 4. 1. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej przez Panią Elżbietę Praczyk, dotyczącej ustalenia na terenach oznaczonych symbolami 6ZI oraz 7ZI (działka nr 571/2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%), co uniemożliwia przeznaczenie działki na cele budowlane oraz zakwestionowanie granic tych obszarów.

2. Uzasadnienie: Zasięgi obszarów zagrożonych powodzią zostały wyznaczone na podstawie map zagrożenia powodziowego, przekazanych przez dyrektora RZGW i uzgodnione przez w/w organ. Wójt Gminy sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zobligowany jest do uwzględnienia w/w materiałów bez prawa ingerencji w ich treść.

§ 5. 1. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej przez Panią Wiesławę Sikorę, dotyczącej zmiany klasyfikacji gruntów leśnych na nieleśne w granicach działek nr 638/4, 683/7 i 638/8 w związku z zamiarem budowy domu.

2. Uzasadnienie: W ewidencji gruntów działki wskazane w uwadze stanowią lasy. Zmiana ich przeznaczenia na cele nieleśne w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego może być dokonana wyłącznie po uzyskaniu zgody w trybie przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, co z kolei wymagałoby powtórzenia w znacznym zakresie procedury planistycznej.

§ 6. 1. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej przez Pana Piotra Kuślińskiego, dotyczącej sprzeciwu wobec wyznaczenia w granicach działek nr 571/3, 571/5, 571/6 i 571/7, obręb Bolesławice, obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

Uzasadnienie: Zasięgi obszarów zagrożonych powodzią zostały wyznaczone na podstawie map zagrożenia powodziowego, przekazanych przez dyrektora RZGW i uzgodnione przez w/w organ. Wójt Gminy sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zobligowany jest do uwzględnienia w/w materiałów bez prawa ingerencji w ich treść.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XIX/171/17

Rady Gminy Bolesławiec z dnia 1 lutego 2017 r.

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

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1190 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 446 i 1579), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579) Rada Gminy Bolesławiec postanawia co następuje.

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Bolesławice przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:

- a) przebudowa/rozbudowa dróg istniejących,
- b) przebudowa/rozbudowa istniejących sieci,
- c) budowa nowo wydzielonych dróg,
- d) budowa nowych sieci.

2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.

3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także z innych środków zewnętrznych.