



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 27 grudnia 2021 r.

Poz. 6235

UCHWAŁA NR XXXI/318/21 RADY GMINY WARTA BOLESŁAWIECKA

z dnia 14 grudnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Warta Bolesławiecka w granicach ewidencyjnych obrębów: Tomaszów Bolesławiecki, Szczytnica, Wilczy Las – Część II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) po stwierdzeniu, że w niniejszej uchwale nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Warta Bolesławiecka przyjętego uchwałą nr VI/31/11 Rady Gminy Warta Bolesławiecka z dnia 14 marca 2011 r. zmienionego uchwałą nr XXVII/200/17 Rady Gminy w Warcie Bolesławieckiej z dnia 27 czerwca 2017 r. oraz w związku z uchwałą nr XLII/334/18 Rady Gminy w Warcie Bolesławieckiej z dnia 2 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Warta Bolesławiecka w granicach ewidencyjnych obrębów: Tomaszów Bolesławiecki, Szczytnica, Wilczy Las, Rada Gminy Warta Bolesławiecka uchwała co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia planu miejscowego

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem.

- 1) załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000 obejmujący tereny zlokalizowane w Tomaszowie Bolesławieckim opisane symbolami poprzedzonymi prefiksem TB;
- 2) załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000 obejmujący tereny zlokalizowane w Szczytnicy opisane symbolami poprzedzonymi prefiksem S;
- 3) załącznikiem nr 3 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000 obejmujący tereny zlokalizowane w Wilczym Lesie opisane symbolami poprzedzonymi prefiksem WL;
- 4) załącznikiem nr 4 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 5) załącznikiem nr 5 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 6) załącznikiem nr 6 do niniejszej uchwały jest zbiór danych przestrzennych w postaci dokumentu elektronicznego GML;
- 7) załącznikiem nr 7 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w postaci pliku GeoTIFF.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar w granicach ewidencyjnych obrębów: Tomaszów Bolesławiecki, Szczytnica, Wilczy Las z wyłączeniem obszaru w sąsiedztwie autostrady A4, w gminie Warta Bolesławiecka.

2. Granicę obszaru objętego planem określono w załącznikach nr 1, nr 2, nr 3 oraz nr 6 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Ustaleniami planu objęto następujące tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolem MW/U;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolem MN/U;
- 4) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolem RM;
- 5) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich, oznaczone symbolem RU;
- 6) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem U;
- 7) tereny wspólnot wyznaniowych, oznaczone symbolem UK;
- 8) tereny usług oświaty, oznaczone symbolem UO;
- 9) tereny usług publicznych, oznaczone symbolem UP;
- 10) tereny usług zdrowia, oznaczone symbolem UZ;
- 11) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolem US;
- 12) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone symbolem P/U;
- 13) tereny cmentarza, oznaczone symbolem ZC;
- 14) tereny ogrodów działkowych, oznaczone symbolem ZD;
- 15) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone symbolem I;
- 16) tereny infrastruktury technicznej: elektroenergetyka, oznaczone symbolem E;
- 17) tereny infrastruktury technicznej: gazownictwo, oznaczone symbolem G;
- 18) tereny infrastruktury technicznej: kanalizacja, oznaczone symbolem K;
- 19) tereny infrastruktury technicznej: gospodarowanie odpadami, oznaczone symbolem O;
- 20) tereny infrastruktury technicznej: kanalizacja i gospodarowanie odpadami, oznaczone symbolem K/O;
- 21) tereny infrastruktury technicznej: wodociągi, oznaczone symbolem W;
- 22) tereny stacji meteorologicznej, oznaczone symbolem M;
- 23) tereny zabudowy usługowej i obsługi komunikacji, oznaczone symbolem U/KS;
- 24) tereny obsługi komunikacji, oznaczone symbolem KS;
- 25) tereny komunikacji kolejowej, oznaczone symbolem KK;
- 26) autostrada, oznaczona symbolem KDA;
- 27) tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczone symbolem KDgp;
- 28) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone symbolem KDz;
- 29) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolem KDI;
- 30) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KDd;
- 31) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW;

- 32) tereny rolnicze, oznaczone symbolem R;
- 33) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone symbolem ZI;
- 34) tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone symbolem Zn;
- 35) tereny lasów, oznaczone symbolem ZL;
- 36) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolem WS.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) dominanta;
- 5) zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków;
- 6) zabytki nieruchome wpisane do wykazu zabytków;
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej – ścisłej;
- 8) granica strefy ochrony konserwatorskiej – podstawowej;
- 9) granica strefy obserwacji archeologicznej;
- 10) stanowiska archeologiczne;
- 11) pomniki przyrody ożywionej;
- 12) granica udokumentowanych złóż kopalin;
- 13) granica terenów górniczych;
- 14) granica obszaru położonego w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 „Niecka Zewnętrzna Sudecka Bolesławiec”;
- 15) granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych;
- 16) granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza 50 m;
- 17) granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza 150 m;
- 18) granice terenów zamkniętych;
- 19) strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż granicy obszaru kolejowego;
- 20) pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższego napięcia;
- 21) pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia;
- 22) strefa ochronna gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3MPa;
- 23) wydzielenie wewnętrzne;
- 24) tereny oznaczone symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi je spośród innych terenów.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunkach planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu, stanowią jedynie informację.

4. Oznaczenia graficzne, o których mowa w ust. 2, poza granicami opracowania stanowią jedynie informację.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „dominancie” – należy przez to rozumieć budynek, budowlę lub ich część wyróżniającą się na tle zespołu zabudowy i przyciągający uwagę obserwatora ze względu na swoją wysokość oraz indywidualne cechy architektoniczne lub konstrukcyjne;

- 2) „dystrybucyjnych urządzeniach infrastruktury technicznej” – należy przez to rozumieć zbiór urządzeń w ramach poszczególnych sieci uzbrojenia terenu wraz z urządzeniami pomocniczymi, które służą zaopatrzeniu i obsłudze odbiorców;
- 3) „linii rozgraniczającej” – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) „mieszkaniach towarzyszących” – należy przez to rozumieć nie więcej niż dwa mieszkania w jednym budynku o niemieszkalnym przeznaczeniu;
- 5) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków. Poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się:
 - a) dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej (w tym stacje transformatorowe),
 - b) ganki o powierzchni nie większej niż 5 m², przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,
 - c) wykusze o długości nieprzekraczającej 35% całkowitej długości elewacji, na której mają być umieszczone, przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,
 - d) wiaty, zadaszenia nad wejściami, rampy, podesty, tarasy, schody i okapy, przekraczające tę linię o nie więcej niż 3 m;
- 6) „terenie” – należy przez to rozumieć obszar o ustalonym sposobie użytkowania i przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu kolejnymi symbolami wyróżniającymi je spośród innych terenów;
- 7) „usługach publicznych” – należy przez to rozumieć usługi służące realizacji celów publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 8) „wielkokubaturowych obiektach handlowych” – należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m²;
- 9) „wydzieleniu wewnętrznym” – należy przez to rozumieć część terenu wyznaczoną na rysunkach planu, dla którego obowiązują dodatkowe ustalenia w zakresie zasad przeznaczenia i zagospodarowania;
- 10) „wysokości zabudowy” – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi lub wysokość budowli mierzoną od poziomu terenu przy najniżej położonym nadziemnym elemencie konstrukcji do najwyżej położonego elementu konstrukcji.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, na obszarze objętym planem, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się zielen, dojścia i dojazdy, komunikację wewnętrzną, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, a na terenach, dla których dopuszcza się zabudowę obiektami budowlanymi, dopuszcza się także miejsca do parkowania i inne urządzenia budowlane, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu;
- 2) dopuszcza się urządzenia: melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji i utylizacji ścieków i odpadów, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się realizację zbiorników wodnych służących małej retencji i rekreacji oraz stawów hodowlanych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się jak na rysunku planu;
- 5) realizację budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem pkt 4 i przepisów odrębnych;
- 6) realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej dopuszcza się bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, zlokalizowanej wyłącznie między tymi budynkami, z uwzględnieniem pkt 4 i przepisów odrębnych;

- 7) dla budynków znajdujących się w całości lub w części w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy zezwala się na budowę, przebudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z warunkami ustalonymi dla poszczególnych terenów;
- 8) dla budynków znajdujących się w całości poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy zezwala się na przebudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania;
- 9) w granicach działki budowlanej pokrycie i układ głównych połaci dachu realizowanych budynków lub rozbudowywanych części budynków powinny nawiązywać spadkiem, kolorem oraz materiałem do dachu budynku zlokalizowanego na tej działce lub posiadać parametry określone w zapisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 10) dopuszcza się dowolną formę zadaszeń nad wejściami do budynków lub nad tarasami;
- 11) w przypadku istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej liczby kondygnacji i wysokości zabudowy oraz istniejących kształtów, spadków, materiału i koloru pokrycia dachów;
- 12) z uwzględnieniem pkt 11 i o ile ustalenia rozdziału 2 nie stanowią inaczej, maksymalną wysokość zabudowy ustala się na 12 metrów;
- 13) ustala się zakaz realizacji dachów o przesuniętej w pionie kalenicy;
- 14) pozostałe szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się w zapisach rozdziału 2.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązuje następujące ustalenie: prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się strefy ochrony konserwatorskiej – ścisłej obejmujące obszary ujęte w rejestrze zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi, wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w strefach, o których mowa w pkt 1 ustala się:
 - a) konserwację zachowanych elementów układu przestrzennego, poszczególnych obiektów o wartościach zabytkowych,
 - b) restaurację i modernizację techniczną obiektów budowlanych,
 - c) dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły i jej formy architektonicznej (podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni murów i otworów, opracowania elewacji, kolorystyki, stolarki okien i drzwi) oraz nawiązać formami współczesnymi i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej,
 - d) stosować materiały występujące w lokalnym budownictwie historycznym, kolorystyka obiektów winna respektować oryginalne rozwiązania kolorystyczne, ponadto uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej,
 - e) nowe inwestycje jako uzupełnienie już istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu zachowania i utrwalenia historycznych relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem założenia;
- 3) ustala się strefy ochrony konserwatorskiej – podstawowej dla historycznych układów ruralistycznych wsi Tomaszów Bolesławiecki, Szczytnica oraz Wilczy Las, figurujących w wykazie zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi, wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) w strefach, o których mowa w pkt 3 przedmiotem ochrony są:
 - a) historyczna zabudowa o zachowanym i czytelnym układzie przestrzennym z wykształconymi cechami architektury regionalnej oraz historyczna forma budynków,

- b) historyczny układ przestrzenny wsi uwzględniający zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania: układ dróg i ulic, nasadzeń alejowych i zieleni o wartościach historyczno-urbanistycznych, nawierzchnia, parcelacja i sposób zagospodarowania działek siedliskowych, układ placów, przebieg rzek i cieków wodnych;
- 5) w strefach, o której mowa w pkt 3 ustala się:
- a) nawiązywanie do miejscowo występujących wzorów historycznych w nawierzchni dróg, mostach, przystankach,
 - b) lokalizowanie tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) rewaloryzowanie zabudowy,
 - d) przebudowywanie istniejących obiektów w oparciu o zabudowę historyczną,
 - e) dodatkowo dla nowej zabudowy:
 - harmonizowanie nowej zabudowy z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie rozplanowania, skali, wysokości budynków, formy i kolorystyki dachów, materiałów wykończeniowych i detalu architektonicznego – w nawiązaniu do zabudowy historycznej,
 - elewacje o stonowanej kolorystyce – w nawiązaniu do zabudowy historycznej,
 - proporcje stolarki okiennej i drzwiowej oraz detale architektoniczne – w nawiązaniu do historycznego kontekstu architektonicznego i kompozycji przestrzennej,
 - zakaz stosowania architektury obcej, w szczególności podhalańskiej;
- 6) na obszarze objętym planem, w obrębie ewidencyjnym Tomaszów Bolesławiecki, występują obiekty figurujące w rejestrze zabytków, oznaczone na rysunku planu symbolami wskazanymi w nawiasach:
- a) kościół parafialny pw. św. Jadwigi (TB1) – decyzja nr A/6133/207 z dnia 31 maja 1950 r.,
 - b) cmentarz przykościelny (TB2) – decyzja nr A/3162/782/L z dnia 28 grudnia 1987 r.,
 - c) kościół d. ewangelicki. ob. pw. św. Antoniego (TB3) – decyzja nr A/3167/2008 z dnia 23 maja 1972 r.,
 - d) pastorówka, ob. dom mieszkalny, pod nr 21 (TB4) – decyzja nr A/3167/2009 z dnia 23 maja 1973 r.,
 - e) zespół pałacowo – folwarczny (TB5) – decyzja nr A/3501/527/L z dnia 22 listopada 1977 r.,
 - f) pałac w zespole pałacowo – folwarcznym (TB6) – decyzja nr A/3501/527/L z dnia 22 listopada 1977 r.,
 - g) dwór ob. dom mieszkalny w zespole pałacowo – folwarcznym (TB7) – decyzja nr A/3501/527/L z dnia 22 listopada 1977 r.,
 - h) obora I w zespole pałacowo – folwarcznym (TB8) – decyzja nr A/3501/527/L z dnia 22 listopada 1977 r.,
 - i) budynek gospodarczy I w zespole pałacowo – folwarcznym (TB9) – decyzja nr A/3501/527/L z dnia 22 listopada 1977 r.,
 - j) budynek gospodarczy II w zespole pałacowo – folwarcznym (TB10) – decyzja nr A/3501/527/L z dnia 22 listopada 1977 r.,
 - k) pawilon ogrodowy w zespole pałacowo – folwarcznym (TB11) – decyzja nr A/3171/1312 z dnia 11 maja 1965 r.,
 - l) park w zespole pałacowo – folwarcznym (TB12) – decyzja nr A/3173/516/L z dnia 13 maja 1977 r.,
 - m) dom mieszkalny nr 191 (TB13) – decyzja nr A/3172/1313 z dnia 11 maja 1966 r.,
 - n) dom mieszkalny pod nr 22 (TB135) – decyzja nr A/3163/1062/L z dnia 16 maja 1997 r.;
- 7) ustala się ochronę obszarów i obiektów figurujących w wykazie zabytków, oznaczonych na rysunku planu symbolami wskazanymi w nawiasach:
- a) w Szczytnicy:

- historyczny układ ruralistyczny wsi Szczytnica tożsamy ze strefą ochrony konserwatorskiej – podstawowej, w miejscowości Szczytnica,
- zespół folwarczny w dawnym PGR (S1), w skład którego wchodzi: dom mieszkalny, (S2), obora (S3) i dom mieszkalny, sklep (S4),
- szkoła, obecnie dom mieszkalny nr 34 (S5),
- domy mieszkalne pod nr 2 (S6), 3 (S7), 7 (S8), 8 (S9), 10 (S10), 11 (S11), 12 (S12), 17 (S13), 18 (S14), 19 (S15), 23 (S16), 24 (S17), 26 (S18), 29 (S19), 31 (S20), 33 (S21), 39 (S22), 40 (S23), 44 (S24), 46 (S25), 48 (S26), 51 (S27), 53 (S28), 58 (S29), 62 (S30), 67 (S31), 68 (S32), 69 (S33), 72 (S34), 73 (S35), 74 (S36),
- dom mieszkalny I nr 64 (S37),
- dom mieszkalny II nr 64 (S38),
- domy mieszkalno-gospodarcze pod nr 16 (S39), 38 (S40), 45 (S41), 53 (S42), 54 (S43), 60 (S44), 70 (S45),
- budynek gospodarczy pod nr 2 (S46), 3 (S47), 12 (S48), 14 (S49), 23 (S50), 27 (S51), 35 (S52), 37 (S53), 40 (S54), 44 (S55), 45 (S56), 63 (S57), 64 (S58), 65 (S59), 66 (S60), 67 (S61),
- budynek gospodarczy I pod nr 33 (S62),
- budynek gospodarczy II pod nr 33 (S63),
- stodoła pod nr 2 (S64), 4 (S65), 5 (S66), 7 (S67), 8 (S68), 10 (S69), 16 (S70), 23 (S71), 33 (S72), 36 (S73), 39 (S74), 51 (S75), 62 (S76), 64 (S77), 65 (S78), 72 (S79),
- obora pod nr 5 (S80),

b) w Tomaszowie Bolesławieckim:

- historyczny układ ruralistyczny wsi Tomaszów Bolesławiecki tożsamy ze strefą ochrony konserwatorskiej – podstawowej, w miejscowości Tomaszów Bolesławiecki,
- zespół kościelny (TB14), w skład którego wchodzi: plebania pod nr 95 (TB15), budynek gospodarczy pod nr 95 (TB16), kaplica grobowa Scholców na terenie cmentarza przykościelnego (TB17), kaplica grobowa I na terenie cmentarza przykościelnego (TB18), kaplica grobowa II na terenie cmentarza przykościelnego (TB19), mur cmentarny (TB20),
- obora II w zespole pałacowo-folwarcznym (T21),
- domy mieszkalne pod nr: 30 (TB22), 33 (TB23), 34 (TB24), 35 (TB25), 36 (TB26), 37 (TB27), 38 (TB28), 42 (TB29), 43 (TB30), 46 (TB31), 47 (TB32), 59 (TB33), 61 (TB34), 62 (TB35), 63 (TB36), 67 (TB37), 82 (TB38), 94 (TB39), 98 (TB40), 99 (TB41), 102 (TB42), 103 (TB43), 104 (TB44), 106 (TB45), 108 (TB46), 110 (TB47), 111 (TB48), 116 (TB49), 127 (TB50), 129 (TB51), 133 (TB52), 136 (TB53), 137 (TB54), 145 (TB55), 146 (TB56), 147 (TB57), 148 (TB58), 150 (TB59), 154 (TB60), 158 (TB61), 160 (TB62), 169 (TB63), 172 (TB64), 173 (TB65), 174 (TB66), 175 (TB67), 179 (TB68), 180 (TB69), 184 (TB70), 197 (TB71), 198 (TB72), 200 (TB73), 201 (TB74), 202 (TB75), 205 (TB76), 208 (TB77), 210 (TB78), 211 (TB79), 212 (TB80),
- domy mieszkalno-gospodarcze pod nr: 39 (TB81), 79 (TB82), 80 (TB83), 101 (TB84), 105 (TB85), 109 (TB86), 128 (TB87), 155 (TB88), 168 (TB89), 214 (TB90),
- stodoła pod nr 33 (TB91), 37 (TB92), 39 (TB93), 42 (TB94), 44 (TB95), 47 (TB96), 52 (TB97), 59 (TB98), 63 (TB99), 102 (TB100), 127 (TB101), 148 (TB102), 158 (TB103), 175 (TB104), 202 (TB105), 203 (TB106), 212 (TB107),
- szkoła pod nr 96 (TB108),
- dworzec kolejowy pod nr 140a (TB109),
- dom wyznaniowy pod nr 25 (TB110),

- obora pod nr 33 (TB111), 39 (TB112), 44 (TB113), 135 (TB114), 168 (TB115), 175 (TB116),
- budynek gospodarczy pod nr 46 (TB117), 47 (TB118), 59 (TB119), 60 (TB120), 99 (TB121), 105 (TB122), 175 (TB123), 180 (TB124), 198 (TB125), 202 (TB126), 214 (TB127),
- budynek gospodarczy I pod nr 42 (TB128),
- budynek gospodarczy II pod nr 42 (TB129),
- budynek gospodarczy I pod nr 110 (TB130),
- budynek gospodarczy II pod nr 110 (TB131),
- stodoła I pod nr 184 (TB132),
- stodoła II pod nr 184 (TB133),
- trafostacja (TB134),

c) w Wilczym Lesie:

- historyczny układ ruralistyczny wsi Wilczy Las tożsamy ze strefą ochrony konserwatorskiej – podstawowej, w miejscowości Wilczy Las,
- zespół folwarczny (WL1), w skład którego wchodzi: oficyna I (WL2), oficyna II (WL3), budynek gospodarczy I (WL4), budynek gospodarczy II (WL5),
- dom mieszkalny nr 9 (WL6), 11 (WL7), 12 (WL8), 13 (WL9), 17 (WL10), 19 (WL11), 20 (WL12),
- trafostacja (WL13);

8) dla obiektów wymienionych w pkt 6 i 7 ustala się:

- a) zachować lub odtworzyć bryłę, tradycyjne materiały budowlane, kompozycję i formę elewacji, rozmieszczenie i rozmiary otworów oraz stolarkę okienną, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,
- b) zachować elewacje o widocznych, historycznych systemach konstrukcyjnych, w szczególności drewnianych, szachulcowych, przysłupowych, ceglanych, murowanych, z jednoczesnym zakazem stosowania zewnętrznych okładzin elewacji typu siding bądź ocieplania styropianem,
- c) zakaz montażu na elewacjach frontowych budynków elementów technicznych urządzeń klimatyzacyjnych, odbioru telewizji satelitarnej, przewodów wentylacyjno-spalinowych i innych do nich podobnych;

9) ustala się ochronę następujących istniejących stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu numerem AZP:

a) w Tomaszowie Bolesławieckim:

- 1/12/76-15 AZP – ślad osadnictwa datowany na późne średniowiecze XIV-XV w., osada datowana na epokę brązu V – Halsztat oraz ślad osadnictwa datowany na wczesne średniowiecze X-XII w.,
- 2/13/76-15 AZP – ślad osadnictwa datowany na późne średniowiecze XIV-XV w.,
- 3/14/76-15 AZP – osada datowana na epokę brązu V – Halsztat oraz osada datowana na późne średniowiecze XIV-XV w.,
- 4/15/76-15 AZP – osada datowana na epokę brązu V – Halsztat,
- 5/16/76-15 AZP – osada datowana na późne średniowiecze XIV-XV w.,
- 6/17/76-15 AZP – ślad osadnictwa datowany na późne średniowiecze XIV-XV w.,

b) w Szczytnicy:

- 1/1/76-16 AZP – ślad osadnictwa datowany na epokę kamienia,
- 2/6/76-16 AZP – osada datowana na późne średniowiecze XIV-XV w. oraz ślad osadnictwa datowany na pradziej,

- 3/7/76-16 AZP – osada datowana na późne średniowiecze XIV-XV w.,
- 4/8/76-16 AZP – osada datowana na późne średniowiecze XIV-XV w.,
- 5/9/76-16 AZP – ślad osadnictwa datowany na późne średniowiecze XIV-XV w.,

c) w Wilczym Lesie:

- 1/3/76-16 AZP – osada datowana na późne średniowiecze XIV-XV w.,
- 2/5/76-16 AZP – grodzisko stożkowate datowane na średniowiecze,
- 3/10/76-16 AZP – osada datowana na późne średniowiecze XIV-XV w.,
- 4/11/76-16 AZP – ślad osadnictwa datowany na późne średniowiecze XIV-XV w.

- 10) ustala się strefę obserwacji archeologicznej obejmującą historyczne układy ruralistyczne lub sąsiedztwo nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) w strefie, o której mowa w pkt 10 obowiązuje następujące ustalenie: w przypadkach określonych w przepisach odrębnych obowiązują badania archeologiczne.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na obszarze określonym na rysunku planu występują złoża:
 - a) kruszywa naturalnego „Okmiany” o nr KN1411,
 - b) rudy miedzi o nr RM32;
- 2) część obszaru objętego planem położona jest w granicach terenu górniczego „Okmiany II”, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach obszaru położonego w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 „Niecka Zewnętrzna Sudecka Bolesławiec”, gdzie:
 - a) zagospodarowanie terenu oraz realizowane inwestycje nie mogą naruszać stanu tego GZWP,
 - b) zakazuje się składowania odpadów niebezpiecznych oraz składowania odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne w strefie zasilania GZWP;
- 4) część obszaru objętego planem położona jest w granicach stref ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z ustawy Prawo wodne;
- 5) w miejscach określonych na rysunku planu występują pomniki przyrody ożywionej, dla których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 6) na obszarze objętym planem nie występują:
 - a) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - b) obszary osuwania się mas ziemnych,
 - c) obszary krajobrazów priorytetowych - określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 7) z uwagi na brak obszarów i terenów wymienionych w pkt 6 w planie nie ustala się ich granic.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 2000 m² dla terenów oznaczonych symbolem P/U, ZC, ZD,
 - b) 1000 m² dla terenów oznaczonych symbolem MW/U, MN/U, U, UK, UO, UP, UZ, US,
 - c) 800 m² dla terenów oznaczonych symbolem MN,

- d) 500 m² dla terenów oznaczonych symbolem U/KS, KS,
 - e) 20 m² dla terenów oznaczonych symbolem I, E, G, K, O, K/O, W, M, KK;
- 2) minimalne szerokości frontów działek, ustala się na:
- a) 20 m dla terenów oznaczonych symbolem MW/U, MN, MN/U, U, UK, UO, UP, UZ, US, P/U, ZC, ZD, U/KS, KS, KK,
 - b) 4 m dla terenów oznaczonych symbolem I, E, G, K, O, K/O, W, M;
- 3) granice działek dochodzące do dróg należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż ustalone dla poszczególnych terenów, przeznaczonych na komunikację wewnętrzną oraz dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, lecz nie mniejszych niż:
- a) minimalna wielkość nowo wydzielonej działki: 1 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki: 1 m.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na obszarze objętym planem występuje napowietrzna linia elektroenergetyczna o napięciu 2x220 kV relacji Mikułowa – Polkowice, dla której obowiązują pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższego napięcia (2x220 kV) w odległości 25 metrów od osi linii w obu kierunkach;
- 2) w pasach technologicznych, o których mowa w pkt 1 ustala się:
 - a) zakaz realizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - b) zakaz tworzenia nowych hałd i nasypów,
 - c) zakaz sadzenia roślinności osiągających wysokość większą niż 3 m w odległości 16 metrów od osi linii w obu kierunkach;
- 3) do czasu przebudowy (skablowania) napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, obowiązują pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia w odległości 7 metra od osi linii w obu kierunkach;
- 4) w pasach technologicznych, o których mowa w pkt 3 obowiązują:
 - a) zakaz realizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - b) zakaz sadzenia drzew;
- 5) w strefie ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3MPa (relacji Węzeł Jeleniów – Radakowice), wyznaczonej w odległości 35 metrów od osi gazociągów w obu kierunkach, obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w granicach 50 m i 150 m od terenu cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu, występują strefy ochrony sanitarnej cmentarza, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 7) w strefie zasięgu uciążliwości autostrady A4 i drogi krajowej nr 94 dopuszcza się wznoszenie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, które uwzględniają środki techniczne zmniejszające uciążliwości do poziomu określonego w przepisach odrębnych;
- 8) ustala się strefę ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż granicy obszaru kolejowego, obejmującą obszar kolejowy wzdłuż linii kolejowej nr 282 wyznaczony zgodnie z rysunkiem planu, dla której obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) realizację miejsc do parkowania dopuszcza się jako miejsca w garażach nadziemnych i podziemnych, oraz miejsca wyznaczone na terenie działki;
- 2) lokalizację miejsc do parkowania w pasie dróg publicznych dopuszcza się w układzie równoległym, prostopadłym i ukośnym;
- 3) należy zapewnić miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych;
- 4) w przypadku działek budowlanych wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, nakazuje się zapewnić dojazd drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 8 m;
- 5) w przypadku dojazdów, o których mowa w pkt 4 nieposiadających kontynuacji należy zakończyć je placem manewrowym do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m;
- 6) o ile ustalenia rozdziału 2 nie stanowią inaczej i z zastrzeżeniem pkt 7 i 8, dostęp do terenów należy zapewnić z istniejących i projektowanych dróg;
- 7) dopuszcza się powiązania komunikacyjne z autostradą A4 stanowiącą tereny S-KDA1, S-KDA2, TB-KDA1 i WL-KDA1 wyłącznie poprzez istniejące i projektowane węzły, ustanowione zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszcza się powiązania komunikacyjne z drogą krajową nr 94 stanowiącą tereny S-KDgp1, TB-KDgp1 i WL-KDgp1 wyłącznie przez istniejące zjazdy i skrzyżowania, ustanowione zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się prowadzenie dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej przez tereny o innym przeznaczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w wodę należy zapewnić z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie kanalizacji sanitarnej obowiązują następujące ustalenia:
 - a) odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie odprowadzania ścieków, wyłącznie w postaci przydomowych oczyszczalni ścieków, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie kanalizacji deszczowej obowiązuje następujące ustalenie: odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych nieruchomości powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych, zbiorników retencyjno-odparowujących, do kanalizacji deszczowej lub rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie elektroenergetyki obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną należy zapewnić z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z innymi ustaleniami planu oraz jest zgodna z wymogami przepisów odrębnych,
 - c) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z innymi ustaleniami planu oraz jest zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązują następujące ustalenia:

- a) zaopatrzenie w gaz należy zapewnić z rozbudowanej dystrybucyjnej sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się realizację indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązują następujące ustalenia:
- a) zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło,
 - b) w nowoprojektowanych instalacjach do wytwarzania energii do celów grzewczych należy stosować, spełniające wymogi przepisów odrębnych, paliwa lub odnawialne źródła energii o mocy nieprzekraczającej 100kW;
- 9) w zakresie telekomunikacji obowiązuje następujące ustalenie: dostęp do sieci telekomunikacyjnej zapewnić kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną;
- 10) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązuje następujące ustalenie: gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 11) w zakresie melioracji obowiązuje następujące ustalenie: dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych, poszerzanie lub zmianę przebiegu odcinków istniejących rowów oraz przepusty, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 13. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów na obszarze objętym planem obowiązuje następujące ustalenie: nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 14. W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym obowiązuje następujące ustalenie: granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się tożsame z granicami opracowania planu.

§ 15. W zakresie granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na obszarze objętym planem występuje inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: „Modernizacja systemu przesyłowego na Dolnym Śląsku w celu poprawy jego funkcjonalności oraz optymalnego wykorzystania połączenia Polska – Niemcy: gazociągu granica Rzeczypospolitej Polskiej (Lasów) – Taczalin – Radakowice – Gałów – Wierzchowice wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi na terenie województwa dolnośląskiego”;
- 2) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, o których mowa w pkt 1, ustala się tożsame z granicą strefy ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3MPa.

Rozdział 2.

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów

§ 16. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolami od **S-MW/U1** do **S-MW/U12** w Szczytnicy, od **TB-MW/U1** do **TB-MW/U4** w Tomaszowie Bolesławiecki i **WL-MW/U1** w Wilczym Lesie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa z wyłączeniem:
 - a) wielkokubaturowych obiektów handlowych,
 - b) obiektów handlu hurtowego,
 - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw płynnych.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 60%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 1,4;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość budynków na 15 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na pięć;
- 7) dopuszcza się realizację dachów płaskich lub dachów: dwuspadowych, mansardowych lub wielospadowych (z wyłączeniem dachów kopertowych), symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 60°, krytych dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym lub łupkiem;
- 8) zakazuje się realizacji obiektów kontenerowych;
- 9) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 30 m od linii rozgraniczających terenu S-KDA1 dla terenów: S-MW/U1 i S-MW/U9;
- 10) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż:
 - a) 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny, o których mowa w ust. 1 stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 2) w przypadku lokalizacji podlegających ochronie akustycznej terenów: zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zabudowy zamieszkania zbiorowego lub rekreacyjno-wypoczynkowych, obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 3) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązuje następujące ustalenie: dostępu do terenu:

- 1) S-MW/U1 należy zapewnić z terenu S-KDW26;
- 2) S-MW/U9 należy zapewnić z terenu S-KDW1, S-KDW26 lub S-KDW31;
- 3) S-MW/U10 należy zapewnić z terenu S-KDW33 lub poprzez istniejące zjazdy z terenu S-KDz1.

6. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej;
- 2) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w pkt 1 pod komunikację wewnętrzną, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 17. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami od **S-MN1** do **S-MN9** w Szczytnicy, od **TB-MN1** do **TB-MN45** w Tomaszowie Bolesławieckim i od **WL-MN1** do **WL-MN7** w Wilczym Lesie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa zagrodowa, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 2;
- 3) zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) budynki mieszkaniowe jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie jako wolno stojące lub bliźniacze;
- 2) zabudowę zagrodową dopuszcza się wyłącznie w ramach istniejących gospodarstw rolnych;
- 3) zabudowę usługową dopuszcza się wyłącznie jako lokal użytkowy, towarzyszący jednemu lokelowi mieszkalnemu, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinne;
- 4) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 40%;
- 5) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
- 6) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,8;
- 7) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 40%;
- 8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 10 m dla budynków, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 8 m dla budynków gospodarczych i garaży;
- 9) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 10) z zastrzeżeniem pkt 11, ustala się realizację dachów dwuspadowych, mansardowych lub wielospadowych (z wyłączeniem dachów kopertowych), symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 55°, krytych dachówką ceramiczną w kolorze ceglonym lub łupkiem;
- 11) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych lub wielospadowych, symetrycznych, o kącie nachylenia połaci od 15° do 55°, krytych dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach czerwieni, czerni, szarości i brązu;
- 12) dla budynków mieszkalnych dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu;
- 13) zakazuje się realizacji obiektów kontenerowych;
- 14) tereny, o których mowa w ust. 1 położone są w granicach stref ochrony konserwatorskiej, dla których dodatkowo obowiązują ustalenia § 7;
- 15) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) w odległości 10 m od linii rozgraniczających terenu WL-KDgp1 dla terenów: WL-MN4, WL-MN6, WL-MN7,
 - b) w odległości 10 m od linii rozgraniczających terenu TB-KDgp1 dla terenów: TB-MN21, TB-MN22, TB-MN26;
- 16) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż:
 - a) 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,

- b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali użytkowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny, o których mowa w ust. 1 stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują następujące ustalenie: dostępu do terenu:

- 1) TB-MN21 należy zapewnić z terenu TB-KDW28 lub TB-KDI6;
- 2) TB-MN22 należy zapewnić z terenu TB-KDW28;
- 3) TB-MN26 należy zapewnić z terenu TB-KDW79, TB-KDW80, TB-KDW83, TB-KDW87, TB-KDW88, TB-KDW118, TB-KDW128 lub TB-KDI7;
- 4) WL-MN4 należy zapewnić z terenu WL-KDW6, WL-KDW7, WL-KDI2 lub poprzez istniejące zjazdy z terenu WL-KDgp1;
- 5) WL-MN6 należy zapewnić z terenu WL-KDW13 lub poprzez istniejące zjazdy z terenu WL-KDgp1;
- 6) WL-MN7 należy zapewnić z terenu WL-KDW12, WL-KDW13 lub poprzez istniejący zjazd z terenu WL-KDgp1.

6. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w pkt 1 pod komunikację wewnętrzną, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 18.1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **TB-MN46** w Tomaszowie Bolesławieckim.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa zagrodowa, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 2;
- 3) zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) budynki mieszkaniowe jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie jako wolno stojące lub bliźniacze;
- 2) zabudowę zagrodową dopuszcza się wyłącznie w ramach istniejących gospodarstw rolnych;
- 3) zabudowę usługową dopuszcza się wyłącznie jako lokal użytkowy, towarzyszący jednemu lokalowi mieszkalnemu, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 4) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 40%;
- 5) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
- 6) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,8;

- 7) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 40%;
- 8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 12 m dla budynków, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 8 m dla budynków gospodarczych i garaży;
- 9) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 10) z zastrzeżeniem pkt 11, ustala się realizację dachów dwuspadowych, mansardowych lub wielospadowych, symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 55°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub łupkiem, w odcieniach czerwieni lub szarości;
- 11) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych lub wielospadowych, symetrycznych, o kącie nachylenia połaci od 15° do 55°, krytych dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach czerwieni, czerni, szarości i brązu;
- 12) dla budynków mieszkalnych dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu;
- 13) zakazuje się realizacji obiektów kontenerowych;
- 14) teren, o którym mowa w ust. 1 położony jest w granicach stref ochrony konserwatorskiej, dla których dodatkowo obowiązują ustalenia § 7;
- 15) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż:
 - a) 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali użytkowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) teren, o którym mowa w ust. 1 stanowi podlegający ochronie akustycznej teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 800 m²;
- 2) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w pkt 1 pod komunikację wewnętrzną, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 19. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami od **S-MN10** do **S-MN20** w Szczytnicy, od **TB-MN47** do **TB-MN100** w Tomaszowie Bolesławieckim oraz **WL-MN8** i **WL-MN9** w Wilczym Lesie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa zagrodowa, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 2;
- 3) zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) budynki mieszkaniowe jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie jako wolno stojące lub bliźniacze;

- 2) zabudowę zagrodową dopuszcza się wyłącznie w ramach istniejących gospodarstw rolnych;
 - 3) zabudowę usługową dopuszcza się wyłącznie jako lokal użytkowy, towarzyszący jednemu lokalowi mieszkalnemu, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
 - 4) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 40%;
 - 5) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
 - 6) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,8;
 - 7) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 40%;
 - 8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 10 m dla budynków, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 8 m dla budynków gospodarczych i garaży;
 - 9) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
 - 10) dopuszcza się realizację dachów płaskich lub dachów: dwuspadowych, mansardowych lub wielospadowych (z wyłączeniem dachów kopertowych), symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 60°, krytych dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym lub łupkiem;
 - 11) zakazuje się realizacji obiektów kontenerowych;
 - 12) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) w odległości 10 m od linii rozgraniczających terenu WL-KDgp1 dla terenu: WL-MN8,
 - b) w odległości 10 m od linii rozgraniczających terenu TB-KDgp1 dla terenów: TB-MN70, TB-MN82;
 - 13) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż:
 - a) 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali użytkowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania.
4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:
- 1) tereny, o których mowa w ust. 1 stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
 - 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.
5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązuje następujące ustalenie: dostęp do terenu:
- 1) TB-MN70 należy zapewnić z terenu TB-KDW127 lub poprzez tereny TB-MN/U10, TB-MN/U38;
 - 2) TB-MN82 należy zapewnić z terenu TB-KDW75 lub poprzez istniejące zjazdy z terenu TB-KDgp1;
 - 3) WL-MN8 należy zapewnić z terenu WL-KDW11.
6. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:
- 1) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w pkt 1 pod komunikację wewnętrzną, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami.

7. W zakresie granic terenów zamkniętych i granic ich stref ochronnych na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w granicach terenu oznaczonego symbolem TB-MN47 występuje teren zamknięty, ustalony przez ministra właściwego do spraw transportu, obejmujący linię kolejową nr 282, określony na rysunku planu;
- 2) nie wyznacza się granic stref ochronnych terenu zamkniętego.

§ 20. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolami od **S-MN/U1** do **S-MN/U9** w Szczytnicy, od **TB-MN/U1** do **TB-MN/U23** w Tomaszowie Bolesławieckim i od **WL-MN/U1** do **WL-MN/U3** w Wilczym Lesie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) wielokubaturowych obiektów handlowych,
 - b) obiektów handlu hurtowego,
 - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw płynnych.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) budynki mieszkaniowe jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie jako wolno stojące lub bliźniacze;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 50%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,9;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 50%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 10 metrów dla budynków, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 8 metrów dla budynków gospodarczych i garaży;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 8) z zastrzeżeniem pkt 9, ustala się realizację dachów dwuspadowych, mansardowych lub wielospadowych (z wyłączeniem dachów kopertowych), symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 55°, krytych dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym lub łupkiem;
- 9) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych, mansardowych lub wielospadowych, symetrycznych, o kącie nachylenia połaci od 15° do 55°, lub dachów jednospadowych, krytych dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach czerwieni, czerni, szarości i brązu;
- 10) dla budynków mieszkalnych dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu;
- 11) zakazuje się realizacji obiektów kontenerowych;
- 12) tereny, o których mowa w ust. 1 położone są w granicach stref ochrony konserwatorskiej, dla których dodatkowo obowiązują ustalenia § 7;
- 13) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) w odległości 10 m od linii rozgraniczających terenu WL-KDgp1 dla terenów: WL-MN/U1, WL-MN/U2, WL-MN/U3,

b) w odległości 10 m od linii rozgraniczających terenu TB-KDgp1 dla terenów: TB-MN/U7, TB-MN/U8, TB-MN/U10, TB-MN/U11, TB-MN/U12;

14) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż:

a) 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali użytkowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

1) tereny, o których mowa w ust. 1 stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;

2) w przypadku lokalizacji podlegających ochronie akustycznej terenów: zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zabudowy zamieszkania zbiorowego lub rekreacyjno-wypoczynkowych, obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;

3) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują następujące ustalenie: dostęp do terenu:

1) TB-MN/U7 należy zapewnić z terenu TB-KDW119, TB-KDI6 lub poprzez istniejące zjazdy z terenu TB-KDgp1;

2) TB-MN/U8 należy zapewnić z terenu TB-KDd1;

3) TB-MN/U10 należy zapewnić z terenu TB-KDW127, TB-KDI7 lub poprzez istniejące zjazdy z terenu TB-KDgp1;

4) TB-MN/U11 należy zapewnić z terenu TB-KDW76 lub poprzez istniejące zjazdy z terenu TB-KDgp1;

5) TB-MN/U12 należy zapewnić z terenu TB-KDW75, TB-KDW76 lub poprzez istniejące zjazdy z terenu TB-KDgp1;

6) WL-MN/U1 należy zapewnić z terenu WL-KDW13, WL-KDI2 lub poprzez istniejące zjazdy z terenu WL-KDgp1;

7) WL-MN/U2 należy zapewnić z terenu WL-KDgp1;

8) WL-MN/U3 należy zapewnić poprzez istniejące zjazdy z terenu WL-KDgp1.

6. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

1) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;

2) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w pkt 1 pod komunikację wewnętrzną, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 21. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolami **S-MN/U10** i **S-MN/U11** w Szczytnicy, od **TB-MN/U24** do **TB-MN/U39** w Tomaszowie Bolesławieckim oraz **WL-MN/U4** i **WL-MN/U5** w Wilczym Lesie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:

- a) wielkokubaturowych obiektów handlowych,
- b) obiektów handlu hurtowego,
- c) obiektów związanych z dystrybucją paliw płynnych.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) budynki mieszkaniowe jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie jako wolno stojące lub bliźniacze;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 50%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,9;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 50%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 10 metrów dla budynków, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 8 metrów dla budynków gospodarczych i garaży;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 8) dopuszcza się realizację dachów płaskich lub dachów: dwuspadowych, mansardowych lub wielospadowych (z wyłączeniem dachów kopertowych), symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 60°, krytych dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym lub łupkiem;
- 9) zakazuje się realizacji obiektów kontenerowych;
- 10) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) w odległości 10 m od linii rozgraniczających terenu WL-KDgp1 dla terenów: WL-MN/U4, WL-MN/U5,
 - b) w odległości 10 m od linii rozgraniczających terenu TB-KDgp1 dla terenów: TB-MN/U35, TB-MN/U36, TB-MN/U38;
- 11) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż:
 - a) 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali użytkowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny, o których mowa w ust. 1 stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 2) w przypadku lokalizacji podlegających ochronie akustycznej terenów: zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zabudowy zamieszkania zbiorowego lub rekreacyjno-wypoczynkowych, obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 3) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązuje następujące ustalenie: dostęp do terenu:

- 1) TB-MN/U35 należy zapewnić poprzez istniejące zjazdy z terenu TB-KDgp1;

- 2) TB-MN/U36 należy zapewnić z terenu TB-KDW75 lub poprzez istniejące zjazdy z terenu TB-KDgp1;
- 3) TB-MN/U38 należy zapewnić z terenu TB-KDW127 lub poprzez teren TB-MN/U10 lub poprzez istniejące zjazdy z terenu TB-KDgp1;
- 4) TB-MN/U39 należy zapewnić z terenu TB-KDW106 lub TB-KDW107;
- 5) WL-MN/U4 należy zapewnić z terenu WL-KDW 11 lub poprzez teren WL-U/KS2;
- 6) WL-MN/U5 należy zapewnić z terenu WL-KDW8.

6. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;
- 2) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w pkt 1 pod komunikację wewnętrzną, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 22. 1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolami od **S-RM1** do **S-RM19** w Szczytnicy, od **TB-RM1** do **TB-RM32** w Tomaszowie Bolesławieckim oraz **WL-RM1** w Wilczym Lesie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) zabudowa zagrodowa;
- 2) urządzenia i obiekty służące produkcji rolnej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 50%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,8;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 50%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość budynków na 10 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 7) z zastrzeżeniem pkt 8, ustala się realizację dachów dwuspadowych, mansardowych lub wielospadowych (z wyłączeniem dachów kopertowych), symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 55°, krytych dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym lub łupkiem;
- 8) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych, mansardowych lub wielospadowych, symetrycznych, o kącie nachylenia połaci od 15° do 55°, lub dachów jednospadowych, krytych dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach czerwieni, czerni, szarości i brązu;
- 9) zakazuje się realizacji obiektów kontenerowych;
- 10) tereny, o których mowa w ust. 1 położone są w granicach stref ochrony konserwatorskiej, dla których dodatkowo obowiązują ustalenia § 7;
- 11) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczających terenu WL-KDgp1 dla terenu WL-RM1;
- 12) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na terenach, o których mowa w ust. 1 stanowiących podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej, określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązuje następujące ustalenie: dostęp do terenu:

- 1) TB-RM7 należy zapewnić z terenu TB-KDW13 lub TB-KDW126;
- 2) WL-RM1 należy zapewnić z terenu WL-KDW13 lub poprzez istniejące zjazdy z terenu WL-KDgp1.

§ 23. 1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolami od **S-RM20** do **S-RM22** w Szczytnicy, od **TB-RM33** do **TB-RM40** w Tomaszowie Bolesławieckim.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) zabudowa zagrodowa;
- 2) urządzenia i obiekty służące produkcji rolnej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 50%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,8;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 50%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość budynków na 10 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 7) dopuszcza się realizację dachów płaskich lub dachów: dwuspadowych, mansardowych lub wielospadowych (z wyłączeniem dachów kopertowych), symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 60°, krytych dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym lub łupkiem;
- 8) zakazuje się realizacji obiektów kontenerowych;
- 9) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na terenach, o których mowa w ust. 1 stanowiących podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej, określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązuje następujące ustalenie: dostęp do terenu:

- 1) TB-RM38 należy zapewnić z terenu TB-KDW11 lub TB-KDW126;
- 2) TB-RM39 należy zapewnić z terenu TB-KDd1.

§ 24. 1. Ustala się tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich, oznaczone symbolami **S-RU1** w Szczytnicy oraz **WL-RU1** i **WL-RU2** w Wilczym Lesie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) obiekty budowlane i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej, hodowlanej, ogrodniczej, leśnej i rybackiej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu;
- 2) rolnicze składy i magazyny;
- 3) zabudowa zagrodowa.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 60%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,9;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 10 metrów dla budynków,
 - b) 35 metrów dla budowli – istniejącej dominanty w ramach wydzielenia wewnętrznego na terenie oznaczonym symbolem WL-RU2;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 7) z zastrzeżeniem pkt 8, ustala się realizację dachów dwuspadowych, mansardowych lub wielospadowych (z wyłączeniem dachów kopertowych), symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 55°, krytych dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym lub łupkiem;
- 8) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych, mansardowych lub wielospadowych, symetrycznych, o kącie nachylenia połaci od 15° do 55°, lub dachów jednospadowych, krytych dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach czerwieni, czerni, szarości i brązu;
- 9) tereny, o których mowa w ust. 1 położone są w granicach stref ochrony konserwatorskiej, dla których dodatkowo obowiązują ustalenia § 7;
- 10) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających terenu WL-KDgp1 w odległości 10 m dla terenu WL-RU2;
- 11) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż:
 - a) 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 2000 m² powierzchni użytkowej budynków innych niż wymienionych w lit. a.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązuje następujące ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązuje następujące ustalenie: dostęp do terenu WL-RU2 należy zapewnić z terenu WL-KDW10, WL-KDW11 lub poprzez istniejące zjazdy z terenu WL-KDgp1.

§ 25. 1. Ustala się tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich, oznaczone symbolami od **TB-RU1** do **TB-RU3** w Tomaszowie Bolesławieckim oraz **WL-RU3** i **WL-RU4** w Wilczym Lesie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) obiekty budowlane i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej, hodowlanej, ogrodniczej, leśnej i rybackiej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu;
- 2) rolnicze składy i magazyny;
- 3) zabudowa zagrodowa.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 60%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,9;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość budynków na 10 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 7) dopuszcza się realizację dachów płaskich lub dachów: dwuspadowych, mansardowych lub wielospadowych (z wyłączeniem dachów kopertowych), symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 60°, krytych dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym lub łupkiem;
- 8) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż:
 - a) 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 2000 m² powierzchni użytkowej budynków innych niż wymienionych w lit. a.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązuje następujące ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 26. 1. Ustala się teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich, oznaczony symbolem **S-RU2** w Szczytnicy.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) obiekty budowlane i urządzenia służące produkcji rolniczej, hodowlanej, ogrodniczej, leśnej i rybackiej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu;
- 2) rolnicze składy i magazyny.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 60%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 2,5;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 15%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 40 metrów dla budynków,
 - b) 50 metrów dla budowli;

- 6) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków i pokryć dachów;
- 7) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 2000 m² powierzchni użytkowej budynków.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązuje następujące ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 27. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **TB-U1** i **TB-U2** w Tomaszowie Bolesławieckim.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) zabudowa usługowa z wyłączeniem:
 - a) wielkokubaturowych obiektów handlowych,
 - b) obiektów związanych z dystrybucją paliw płynnych;
- 2) mieszkania towarzyszące.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 50%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,8;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 40%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość budynków na 12 metrów;
- 6) z zastrzeżeniem pkt 7, ustala się realizację dachów dwuspadowych, mansardowych lub wielospadowych (z wyłączeniem dachów kopertowych), symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 55°, krytych dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym lub łupkiem;
- 7) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych lub mansardowych, symetrycznych, o kącie nachylenia połaci od 15° do 55°, krytych dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach czerwieni, czerni, szarości i brązu;
- 8) tereny, o których mowa w ust. 1 położone są w granicach stref ochrony konserwatorskiej, dla których dodatkowo obowiązują ustalenia § 7;
- 9) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż:
 - a) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali użytkowych,
 - b) 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w przypadku lokalizacji podlegających ochronie akustycznej terenów: zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, zabudowy zamieszkania zbiorowego, rekreacyjno-wypoczynkowych, lub szpitali obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m² dla zabudowy usługowej;
- 2) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w pkt 1 pod komunikację wewnętrzną, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 28. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami od **S-U1** do **S-U3** w Szczytnicy, od **TB-U3** do **TB-U5** w Tomaszowie Bolesławieckim i **WL-U1** w Wilczym Lesie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) zabudowa usługowa z wyłączeniem:
 - a) wielkokubaturowych obiektów handlowych,
 - b) obiektów związanych z dystrybucją paliw płynnych;
- 2) mieszkania towarzyszące.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 50%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,8;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 40%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość budynków na 12 metrów;
- 6) dopuszcza się realizację dachów płaskich lub dachów: dwuspadowych, mansardowych lub wielospadowych (z wyłączeniem dachów kopertowych), symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 60°, krytych dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym lub łupkiem;
- 7) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) od linii rozgraniczających terenu S-KDA1 w odległości 30 m dla terenu S-U1,
 - b) od linii rozgraniczających terenu S-KDA1 w odległości 30 m dla terenu S-U2,
 - c) od linii rozgraniczających terenu WL-KDgp1 w odległości 10 m dla terenu WL-U1;
- 8) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż:
 - a) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali użytkowych,
 - b) 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w przypadku lokalizacji podlegających ochronie akustycznej terenów: zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, zabudowy zamieszkania zbiorowego, rekreacyjno-wypoczynkowych, lub szpitali obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów poziomy hałas określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują następujące ustalenie: dostęp do terenu:

- 1) S-U2 należy zapewnić z terenu S-KDW26;

2) WL-U1 należy zapewnić z terenu WL-KDW8.

6. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m² dla zabudowy usługowej;
- 2) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w pkt 1 pod komunikację wewnętrzną, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 29. 1. Ustala się tereny wspólnot wyznaniowych, oznaczone symbolami **S-UK1** i **S-UK2** w Szczytnicy.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) obiekty sakralne;
- 2) obiekty towarzyszące obiektom sakralnym, w szczególności plebanie i sale katechetyczne;
- 3) budynki gospodarcze;
- 4) garaże.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 50%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,8;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 40%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) obiektów sakralnych na 40 metrów,
 - b) budynków innych niż wymienione w lit. a na 9 metrów;
- 6) dla obiektów sakralnych dopuszcza się realizację dachów płaskich lub dachów: dwuspadowych, mansardowych lub wielospadowych (z wyłączeniem dachów kopertowych), symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 60°, krytych dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym lub łupkiem w odcieniach czerwieni lub szarości;
- 7) dla obiektów towarzyszących obiektom sakralnym, budynków gospodarczych, garaży oraz wiat dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych lub mansardowych, symetrycznych, o kącie nachylenia połaci powyżej 15°, krytych dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach czerwieni lub szarości;
- 8) tereny, o których mowa w ust. 1 położone są w granicach stref ochrony konserwatorskiej, dla których dodatkowo obowiązują ustalenia § 7;
- 9) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązuje następujące ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m²;

2) dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w pkt 1 pod komunikację wewnętrzną, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 30. 1. Ustala się tereny wspólnot wyznaniowych, oznaczone symbolami **TB-UK1** i **TB-UK2** w Tomaszowie Bolesławieckim.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) obiekty sakralne;
- 2) obiekty towarzyszące obiektom sakralnym, w szczególności plebanie i sale katechetyczne;
- 3) budynki gospodarcze.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się realizacji nowej zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 40%.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązuje następujące ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązuje następujące ustalenie: dostęp do terenu TB-UK1 należy zapewnić z terenu TB-KDd1.

6. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 2) dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w pkt 1 pod komunikację wewnętrzną, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 31. 1. Ustala się tereny usług oświaty, oznaczone symbolami **S-UO1** w Szczytnicy oraz **TB-UO1** i **TB-UO2** w Tomaszowie Bolesławieckim.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) zabudowa usługowa – usługi oświaty;
- 2) zabudowa usługowa – usługi publiczne;
- 3) obiekty budowlane i urządzenia sportowo-rekreacyjne;
- 4) zieleni urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 90%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 1,5;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 5%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość budynków na 12 metrów;

- 6) dopuszcza się realizację dachów płaskich lub dachów: dwuspadowych, mansardowych lub wielospadowych (z wyłączeniem dachów kopertowych), symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 60°, krytych dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym lub łupkiem;
- 7) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 150 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny, o których mowa w ust. 1 stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, zabudowy zamieszkania zbiorowego, rekreacyjno-wypoczynkowych, lub szpitali, dla których obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 2) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w pkt 1 pod komunikację wewnętrzną, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 32. 1. Ustala się tereny usług publicznych, oznaczone symbolami **S-UP1** w Szczytnicy, **TB-UP1** w Tomaszowie Bolesławieckim i **WL-UP1** w Wilczym Lesie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) zabudowa usługowa – usługi publiczne;
- 2) zabudowa usługowa – usługi kultury;
- 3) obiekty sportu i rekreacji;
- 4) zieleni urządzonej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 50%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 1,2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 20%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość budynków na 12 metrów;
- 6) dopuszcza się realizację dachów płaskich lub dachów: dwuspadowych, mansardowych lub wielospadowych (z wyłączeniem dachów kopertowych), symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 60°, krytych dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym lub łupkiem;
- 7) tereny, o których mowa w ust. 1 położone są w granicach stref ochrony konserwatorskiej, dla których dodatkowo obowiązują ustalenia § 7;
- 8) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali użytkowych.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w przypadku lokalizacji podlegających ochronie akustycznej terenów: zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, zabudowy zamieszkania zbiorowego, rekreacyjno-wypoczynkowych, lub szpitali obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 2) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w pkt 1 pod komunikację wewnętrzną, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 33. 1. Ustala się teren usług zdrowia, oznaczony symbolem **S-UZ1** w Szczytnicy.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) zabudowa usługowa – usługi zdrowia;
- 2) zabudowa usługowa – usługi publiczne;
- 3) mieszkania towarzyszące;
- 4) zieleni urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 70%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 1,5;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 20%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość budynków na 12 metrów;
- 6) dopuszcza się realizację dachów płaskich lub dachów: dwuspadowych, mansardowych lub wielospadowych (z wyłączeniem dachów kopertowych), symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 60°, krytych dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym lub łupkiem;
- 7) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż:
 - a) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali użytkowych,
 - b) 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny.
- 8) dopuszcza się bilansowanie wymaganej liczby miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 7, w ramach terenów oznaczonych symbolami S-UZ1 i S-KDW31.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w przypadku lokalizacji podlegających ochronie akustycznej terenów: zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, zabudowy zamieszkania zbiorowego, rekreacyjno-wypoczynkowych, lub szpitali obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 2) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w pkt 1 pod komunikację wewnętrzną, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 34. 1. Ustala się tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolami **S-US1** i **S-US2** w Szczytnicy, od **TB-US1** do **TB-US3** w Tomaszowie Bolesławieckim i **WL-US1** w Wilczym Lesie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) obiekty budowlane i urządzenia sportu i rekreacji;
- 2) zieleń urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 80%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,4;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej, wliczając płytę boiska, nie może być mniejszy niż 10%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 20 metrów;
- 6) dopuszcza się realizację dachów płaskich lub dachów: dwuspadowych, mansardowych lub wielospadowych (z wyłączeniem dachów kopertowych), symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 60°, krytych dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym lub łupkiem;
- 7) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż:
 - a) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej krytych obiektów usług sportu i rekreacji,
 - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni obiektów usług sportu i rekreacji.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny, o których mowa w ust. 1 stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 2) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w pkt 1 pod komunikację wewnętrzną, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 35. 1. Ustala się teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **S-P/U1** w Szczytnicy.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa;

- 2) zabudowa usługowa;
- 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 1.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się wyłącznie w granicach wydzielenia wewnętrznego;
- 2) dopuszcza się budynki mieszkaniowe jednorodzinne wyłącznie jako wolno stojące;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 80%;
- 4) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
- 5) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 2,1;
- 6) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 15%;
- 7) ustala się maksymalną wysokość budynków na 12 metrów;
- 8) dopuszcza się realizację dachów płaskich lub dachów: dwuspadowych, mansardowych lub wielospadowych (z wyłączeniem dachów kopertowych), symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 60°, krytych dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym lub łupkiem;
- 9) teren, o którym mowa w ust. 1 położony jest w granicach stref ochrony konserwatorskiej, dla których dodatkowo obowiązują ustalenia § 7;
- 10) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż:
 - a) 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 2000 m² powierzchni użytkowej budynków produkcyjnych, składowych i magazynowych,
 - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali użytkowych,
 - c) 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w przypadku lokalizacji podlegających ochronie akustycznej terenów: zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, zabudowy zamieszkania zbiorowego, rekreacyjno-wypoczynkowych, lub szpitali obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 800 m²;
- 2) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w pkt 1 pod komunikację wewnętrzną, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 36.1. Ustala się tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **S-P/U2** w Szczytnicy, od **TB-P/U1** do **TB-P/U4** w Tomaszowie Bolesławieckim i **WL-P/U1** w Wilczym Lesie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa;
- 2) zabudowa usługowa z wyłączeniem:

- a) wielkokubaturowych obiektów handlowych,
- b) obiektów związanych z dystrybucją paliw płynnych;
- 3) mieszkania towarzyszące;
- 4) lasy.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się zachowanie lasów w ramach wydzielenia wewnętrznego na terenie TB-P/U1;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 80%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 2,1;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 15%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość budynków na:
 - a) 18 metrów dla terenu WL-P/U1,
 - b) 12 metrów dla pozostałych terenów;
- 7) dopuszcza się realizację dachów płaskich lub dachów: dwuspadowych, mansardowych lub wielospadowych (z wyłączeniem dachów kopertowych), symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 60°, krytych dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym lub łupkiem;
- 8) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczających terenu WL-KDgp1 dla terenu WL-P/U1;
- 9) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż:
 - a) 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 2000 m² powierzchni użytkowej budynków produkcyjnych, składowych i magazynowych,
 - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali użytkowych,
 - c) 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w przypadku lokalizacji podlegających ochronie akustycznej terenów: zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, zabudowy zamieszkania zbiorowego, rekreacyjno-wypoczynkowych, lub szpitali obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązuje następujące ustalenie: dostęp do terenu WL-P/U1 należy zapewnić z terenu WL-KDW7 lub poprzez tereny WL-RU1, WL-KK1 lub poprzez istniejące zjazdy z terenu WL-KDgp1.

6. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2000 m²;
- 2) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w pkt 1 pod komunikację wewnętrzną, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 37. 1. Ustala się teren cmentarza, oznaczony symbolem **S-ZC1** w Szczytnicy.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) cmentarz;
- 2) obiekty budowlane i urządzenia służące obsłudze cmentarza, w szczególności kaplice, domy pogrzebowe, krematoria, kolumbaria;
- 3) parking;
- 4) zieleni urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 50%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,8;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 40%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość budynków na 12 metrów;
- 6) z zastrzeżeniem pkt 7, ustala się realizację dachów dwuspadowych lub mansardowych, symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 55°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub łupkiem, w odcieniach czerwieni lub szarości;
- 7) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych lub mansardowych, symetrycznych, o kącie nachylenia połaci od 15° do 55°, krytych dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach czerwieni lub szarości;
- 8) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 600 m² powierzchni terenu cmentarza.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązuje następujące ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2000 m²;
- 2) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w pkt 1 pod komunikację wewnętrzną, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 38. 1. Ustala się teren cmentarza, oznaczony symbolem **TB-ZC1** w Tomaszowie Bolesławieckim.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) cmentarz;
- 2) obiekty budowlane i urządzenia służące obsłudze cmentarza, w szczególności kaplice, domy pogrzebowe, krematoria, kolumbaria;
- 3) parking;
- 4) zieleni urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się zakaz realizacji nowej zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 40%.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązuje następujące ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązuje następujące ustalenie: dostęp do terenu TB-ZC1 należy zapewnić z terenu TB-KDW126 lub poprzez teren TB-KS2.

6. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2000 m²;
- 2) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w pkt 1 pod komunikację wewnętrzną, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 39. 1. Ustala się teren ogrodów działkowych, oznaczony symbolem **TB-ZD1** w Tomaszowie Bolesławieckim.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) ogrody działkowe;
- 2) infrastruktura ogrodowa;
- 3) obiekty budowlane i urządzenia sportowo-rekreacyjne;
- 4) zieleń urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązuje następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 20%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 70%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość budynków na 7 metrów;
- 6) dopuszcza się realizację dachów płaskich lub dachów: dwuspadowych, mansardowych lub wielospadowych (z wyłączeniem dachów kopertowych), symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 60°, krytych dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym lub łupkiem;
- 7) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 6000 m² powierzchni terenu ogrodów działkowych.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązuje następujące ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2000 m²;

- 2) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w pkt 1 pod komunikację wewnętrzną, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, powiększenie sąsiedniej działki budowlanej lub regulację granic między sąsiednimi działkami budowlanymi.

§ 40. 1. Ustala się teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem **S-II** w Szczytnicy.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) obiekty budowlane i urządzenia obsługi sieci elektroenergetycznej;
- 2) obiekty budowlane i urządzenia obsługi sieci kanalizacyjnej;
- 3) obiekty budowlane i urządzenia obsługi sieci wodociągowej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 60%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,6;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość budynków na 10 metrów;
- 6) dopuszcza się realizację dachów płaskich lub dachów: dwuspadowych, mansardowych lub wielospadowych (z wyłączeniem dachów kopertowych), symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 60°, krytych dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym lub łupkiem.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązuje następujące ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 20 m²;
- 2) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w pkt 1 pod komunikację wewnętrzną, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 41. 1. Ustala się tereny infrastruktury technicznej: elektroenergetyka, oznaczone symbolami **S-E1** i **S-E2** w Szczytnicy, od **TB-E1** do **TB-E8** w Tomaszowie Bolesławieckim oraz od **WL-E1** do **WL-E4** w Wilczym Lesie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenie: obiekty budowlane i urządzenia obsługi sieci elektroenergetycznej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny infrastruktury technicznej: elektroenergetyka, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 95%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 1,0;

- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 5%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość budynków na 10 metrów;
- 7) dopuszcza się realizację dachów płaskich lub dachów: dwuspadowych, mansardowych lub wielospadowych (z wyłączeniem dachów kopertowych), symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 60°, krytych dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym lub łupkiem.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązuje następujące ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązuje następujące ustalenie: dostęp do terenu:

- 1) TB-E2 należy zapewnić z terenu TB-KD15 lub TB-KD16;
- 2) TB-E6 należy zapewnić z terenu TB-KD18 lub TB-KDW116.

6. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 20 m²;
- 2) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w pkt 1 pod komunikację wewnętrzną, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 42. 1. Ustala się teren infrastruktury technicznej: gazownictwo, oznaczony symbolem **TB-G1** w Tomaszowie Bolesławieckim.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenie: obiekty budowlane i urządzenia obsługi sieci gazowej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązuje następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 50%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,5;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość budynków na 10 metrów;
- 6) dopuszcza się realizację dachów płaskich lub dachów: dwuspadowych, mansardowych lub wielospadowych (z wyłączeniem dachów kopertowych), symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 60°, krytych dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym lub łupkiem.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązuje następujące ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 20 m²;

2) dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w pkt 1 pod komunikację wewnętrzną, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 43. 1. Ustala się tereny infrastruktury technicznej: kanalizacja, oznaczone symbolami od **TB-K1** do **TB-K4** w Tomaszowie Bolesławieckim.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenie: obiekty budowlane i urządzenia obsługi sieci kanalizacyjnej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 70%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,7;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 20%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość budynków na 10 metrów;
- 6) dopuszcza się realizację dachów płaskich lub dachów: dwuspadowych, mansardowych lub wielospadowych (z wyłączeniem dachów kopertowych), symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 60°, krytych dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym lub łupkiem.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązuje następujące ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 20 m²;
- 2) dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w pkt 1 pod komunikację wewnętrzną, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 44. 1. Ustala się teren infrastruktury technicznej: gospodarowanie odpadami, oznaczony symbolem **TB-O1** w Tomaszowie Bolesławieckim.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenie: obiekty budowlane i urządzenia gospodarki odpadami.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 60%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,6;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość budynków na 10 metrów;
- 6) dopuszcza się realizację dachów płaskich lub dachów: dwuspadowych, mansardowych lub wielospadowych (z wyłączeniem dachów kopertowych), symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 60°, krytych dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym lub łupkiem.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązuje następujące ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 20 m²;
- 2) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w pkt 1 pod komunikację wewnętrzną, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 45. 1. Ustala się teren infrastruktury technicznej: kanalizacja i gospodarowanie odpadami, oznaczony symbolem **TB-K/O1** w Tomaszowie Bolesławieckim.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) obiekty budowlane i urządzenia obsługi sieci kanalizacyjnej;
- 2) obiekty budowlane i urządzenia obsługi gospodarki odpadami.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 60%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,6;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość budynków na 10 metrów;
- 6) dopuszcza się realizację dachów płaskich lub dachów: dwuspadowych, mansardowych lub wielospadowych (z wyłączeniem dachów kopertowych), symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 60°, krytych dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym lub łupkiem.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązuje następujące ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 20 m²;
- 2) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w pkt 1 pod komunikację wewnętrzną, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 46. 1. Ustala się teren infrastruktury technicznej: wodociągi, oznaczony symbolem **TB-W1** w Tomaszowie Bolesławieckim.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenie: obiekty budowlane i urządzenia obsługi sieci wodociągowej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 60%;

- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,6;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość budynków na 10 metrów;
- 6) dopuszcza się realizację dachów płaskich lub dachów: dwuspadowych, mansardowych lub wielospadowych (z wyłączeniem dachów kopertowych), symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 60°, krytych dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym lub łupkiem.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązuje następujące ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 20 m²;
- 2) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w pkt 1 pod komunikację wewnętrzną, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 47. 1. Ustala się teren stacji meteorologicznej, oznaczony symbolem **TB-M1** w Tomaszowie Bolesławieckim.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenie: stacja meteorologiczna wraz z obiektami i urządzeniami jej obsługi.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 60%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,6;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość budynków na 5 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na jedną;
- 7) dopuszcza się realizację dachów płaskich lub dachów: dwuspadowych, mansardowych lub wielospadowych (z wyłączeniem dachów kopertowych), symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 60°, krytych dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym lub łupkiem.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązuje następujące ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązuje następujące ustalenie: dostęp do terenu, o którym mowa w ust. 1 należy zapewnić z terenu TB-KD15.

6. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 20 m²;

- 2) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w pkt 1 pod komunikację wewnętrzną, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 48. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej i obsługi komunikacji, oznaczone symbolami **TB-U/KS1** w Tomaszowie Bolesławieckim i od **WL-U/KS1** do **WL-U/KS4** w Wilczym Lesie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) parkingi;
- 2) place manewrowe;
- 3) hotele;
- 4) usługi gastronomii;
- 5) stacje benzynowe;
- 6) obiekty budowlane i urządzenia służące obsłudze komunikacji;
- 7) handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m².

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 40%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 10%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 15 metrów;
- 6) dopuszcza się realizację dachów płaskich lub dachów: dwuspadowych, mansardowych lub wielospadowych (z wyłączeniem dachów kopertowych), symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 60°, krytych dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym lub łupkiem;
- 7) dla terenów WL-U/KS1, WL-U/KS2, WL-U/KS3, WL-U/KS4 wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających terenu WL-KDgp1 w odległości 10 m.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązuje następujące ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązuje następujące ustalenie: dostęp do terenu:

- 1) WL-U/KS1 należy zapewnić z terenu WL-KDW15 lub WL-KDgp1;
- 2) WL-U/KS2 należy zapewnić z terenu WL-KDW11 lub poprzez istniejące zjazdy z terenu WL-KDgp1;
- 3) WL-U/KS3 należy zapewnić z terenu WL-KDW12 lub WL-KDW13;
- 4) WL-U/KS4 należy zapewnić z terenu WL-KDW8.

6. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 500 m²;
- 2) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w pkt 1 pod komunikację wewnętrzną, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 49. 1. Ustala się tereny obsługi komunikacji, oznaczone symbolami od **S-KS1** do **S-KS4** w Szczytnicy, od **TB-KS1** do **TB-KS3** w Tomaszowie Bolesławieckim.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) parkingi;
- 2) garaże;
- 3) place manewrowe;
- 4) obiekty budowlane i urządzenia służące obsłudze komunikacji.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 90%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 1,2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 10%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość budynków na 10 metrów;
- 6) dopuszcza się realizację dachów płaskich lub dachów: dwuspadowych, mansardowych lub wielospadowych (z wyłączeniem dachów kopertowych), symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 60°, krytych dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym lub łupkiem;
- 7) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczających terenu TB-KDgp1 dla terenu TB-KS2.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązuje następujące ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązuje następujące ustalenie: dostęp do terenu TB-KS2 należy zapewnić poprzez teren TB-UK1 lub poprzez istniejące zjazdy z terenu TB-KDgp1.

6. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 500 m²;
- 2) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w pkt 1 pod komunikację wewnętrzną, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 50. 1. Ustala się tereny komunikacji kolejowej, oznaczone symbolami **S-KK1** w Szczytnicy, **TB-KK1** w Tomaszowie Bolesławieckim i **WL-KK1** w Wilczym Lesie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) obiekty budowlane i urządzenia związane z obsługą ruchu kolejowego, w tym dworce i stacje kolejowe;
- 2) zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 1.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zabudowę usługową dopuszcza się wyłączenie jako wbudowaną w istniejące budynki;
- 2) ustala się istniejącą szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) zakazuje się realizacji nowej zabudowy z wyłączeniem budynków i budowli przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi, przewozu osób i rzeczy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budowli i budynków, o których mowa w pkt 3 ustala się na tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 5) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 50%;
- 6) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
- 7) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,9;
- 8) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 10%;
- 9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 12 metrów dla budynków,
 - b) 65 metrów dla budowli;
- 10) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 20° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych, symetrycznych, krytych dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach czerwieni, czerni, szarości i brązu.

4. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 50 m²;
- 2) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w pkt 1 pod komunikację wewnętrzną, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami.

5. W zakresie granic terenów zamkniętych i granic ich stref ochronnych na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w granicach terenu, o którym mowa w ust. 1, występuje teren zamknięty, ustalony przez ministra właściwego do spraw transportu, obejmujący linię kolejową nr 282, określony na rysunku planu;
- 2) nie wyznacza się granic stref ochronnych terenu zamkniętego.

§ 51. 1. Ustala się tereny autostrady, oznaczone symbolami **S-KDA1** i **S-KDA2** w Szczytnicy, **TB-KDA1** w Tomaszowie Bolesławieckim i **WL-KDA1** w Wilczym Lesie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenie: tereny autostrady.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązuje następujące ustalenie: szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu.

§ 52. 1. Ustala się tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczone symbolami **S-KDgp1** w Szczytnicy, **TB-KDgp1** w Tomaszowie Bolesławieckim i **WL-KDgp1** w Wilczym Lesie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązuje następujące ustalenie: szerokość drogi w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu.

4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny dróg publicznych, o których mowa w ust. 1, stanowią przestrzeń publiczną;

2) dla terenów, o których mowa w pkt 1, obowiązują następujące ustalenia:

- a) dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych i zieleni urządzonej,
- b) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 53. 1. Ustala się teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem **S-KDz1** w Szczytnicy.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenie: tereny dróg publicznych klasy zbiorczej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów obowiązuje następujące ustalenie: szerokość istniejących dróg w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu.

4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) teren drogi publicznej, o której mowa w ust. 1, stanowi przestrzeń publiczną;
- 2) dla terenu, o którym mowa w pkt 1, obowiązują następujące ustalenia:

- a) dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych i zieleni urządzonej,
- b) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 54. 1. Ustala się tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolami **S-KD11** i **S-KD12** w Szczytnicy, od **TB-KD11** do **TB-KD18** w Tomaszowie Bolesławieckim oraz od **WL-KD11** do **WL-KD13** w Wilczym Lesie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenie: tereny dróg publicznych klasy lokalnej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc do parkowania.

4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny dróg publicznych, o których mowa w ust. 1, stanowią przestrzeń publiczną;
- 2) dla terenów, o których mowa w pkt 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - a) dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych i zieleni urządzonej,
 - b) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 55. 1. Ustala się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami **S-KDd1** w Szczytnicy oraz **TB-KDd1** w Tomaszowie Bolesławieckim.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 2) zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 1.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zabudowę usługową dopuszcza się wyłącznie w ramach istniejącego obiektu na terenie S-KDd1;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc do parkowania.

4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny dróg publicznych, o których mowa w ust. 1, stanowią przestrzeń publiczną;
- 2) dla terenów, o których mowa w pkt 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - a) dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych i zieleni urządzonej,
 - b) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 56. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami od **S-KDW1** do **S-KDW36** w Szczytnicy, od **TB-KDW1** do **TB-KDW130** w Tomaszowie Bolesławieckim i od **WL-KDW1** do **WL-KDW17** w Wilczym Lesie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia: tereny dróg wewnętrznych.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc do parkowania;
- 3) dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych i zieleni urządzonej;
- 4) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

4. W zakresie granic terenów zamkniętych i granic ich stref ochronnych na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w granicach części terenów, o których mowa w ust. 1, występuje teren zamknięty, ustalony przez ministra właściwego do spraw transportu, obejmujący linię kolejową nr 282, określony na rysunku planu;
- 2) nie wyznacza się granic stref ochronnych terenu zamkniętego.

§ 57. 1. Ustala się tereny rolnicze, oznaczone symbolami od **S-R1** do **S-R30** w Szczytnicy, od **TB-R1** do **TB-R50** w Tomaszowie Bolesławieckim i od **WL-R1** do **WL-R20** w Wilczym Lesie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) tereny upraw rolnych, łąki, sady, ogrody;
- 2) stawy hodowlane;
- 3) zalesienia;
- 4) drogi dojazdowe do gruntów rolnych;
- 5) rowy melioracyjne.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

4. W zakresie granic terenów zamkniętych i granic ich stref ochronnych na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w granicach części terenów, o których mowa w ust. 1, występuje teren zamknięty, ustalony przez ministra właściwego do spraw transportu, obejmujący linię kolejową nr 282, określony na rysunku planu;
- 2) nie wyznacza się granic stref ochronnych terenu zamkniętego.

§ 58. 1. Ustala się teren zieleni izolacyjnej, oznaczony symbolem **TB-ZI1** w Tomaszowie Bolesławieckim.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenie: zieleni.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;

- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 80%.

§ 59. 1. Ustala się tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone symbolami **TB-Zn1** do **TB-Zn5** w Tomaszowie Bolesławieckim.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) zieleń niska;
- 2) łąki;
- 3) pastwiska.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 90%.

§ 60. 1. Ustala się tereny lasów, oznaczone symbolami od **S-ZL1** do **S-ZL19** w Szczytnicy, od **TB-ZL1** do **TB-ZL54** w Tomaszowie Bolesławieckim i od **WL-ZL1** do **WL-ZL7** w Wilczym Lesie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenie: lasy.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

4. W zakresie granic terenów zamkniętych i granic ich stref ochronnych na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w granicach terenu oznaczonego symbolem TB-ZL6 występuje teren zamknięty, ustalony przez ministra właściwego do spraw transportu, obejmujący linię kolejową nr 282, określony na rysunku planu;
- 2) nie wyznacza się granic stref ochronnych terenu zamkniętego.

§ 61. 1. Ustala się teren lasu, oznaczony symbolem **TB-ZL55** w Tomaszowie Bolesławieckim.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) lasy;
- 2) budynki i budowle służące gospodarce leśnej, w tym leśniczówki.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 40%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,8;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 40%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 10 m dla budynków, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 8 m dla budynków gospodarczych i garaży;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;

7) z zastrzeżeniem pkt 8 ustala się realizację dachów dwuspadowych, mansardowych lub wielospadowych, symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 55°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub łupkiem, w odcieniach czerwieni lub szarości;

8) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych lub wielospadowych, symetrycznych, o kącie nachylenia połaci od 15° do 55°, krytych dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach czerwieni lub szarości.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązuje następujące ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 62. 1. Ustala się tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami od **S-WS1** do **S-WS10** w Szczytnicy, od **TB-WS1** do **TB-WS21** w Tomaszowie Bolesławieckim i od **WL-WS1** do **WL-WS4** w Wilczym Lesie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) ciekii wodne;
- 2) zbiorniki wodne;
- 3) zieleń;
- 4) urządzenia wodne.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację kładek oraz innych urządzeń wodnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się modernizację i przebudowę zbiorników.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 63. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36. ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 30%.

§ 64. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Warta Bolesławiecka.

§ 65. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Wiceprzewodniczący Rady:
Krzysztof Robert Boluk

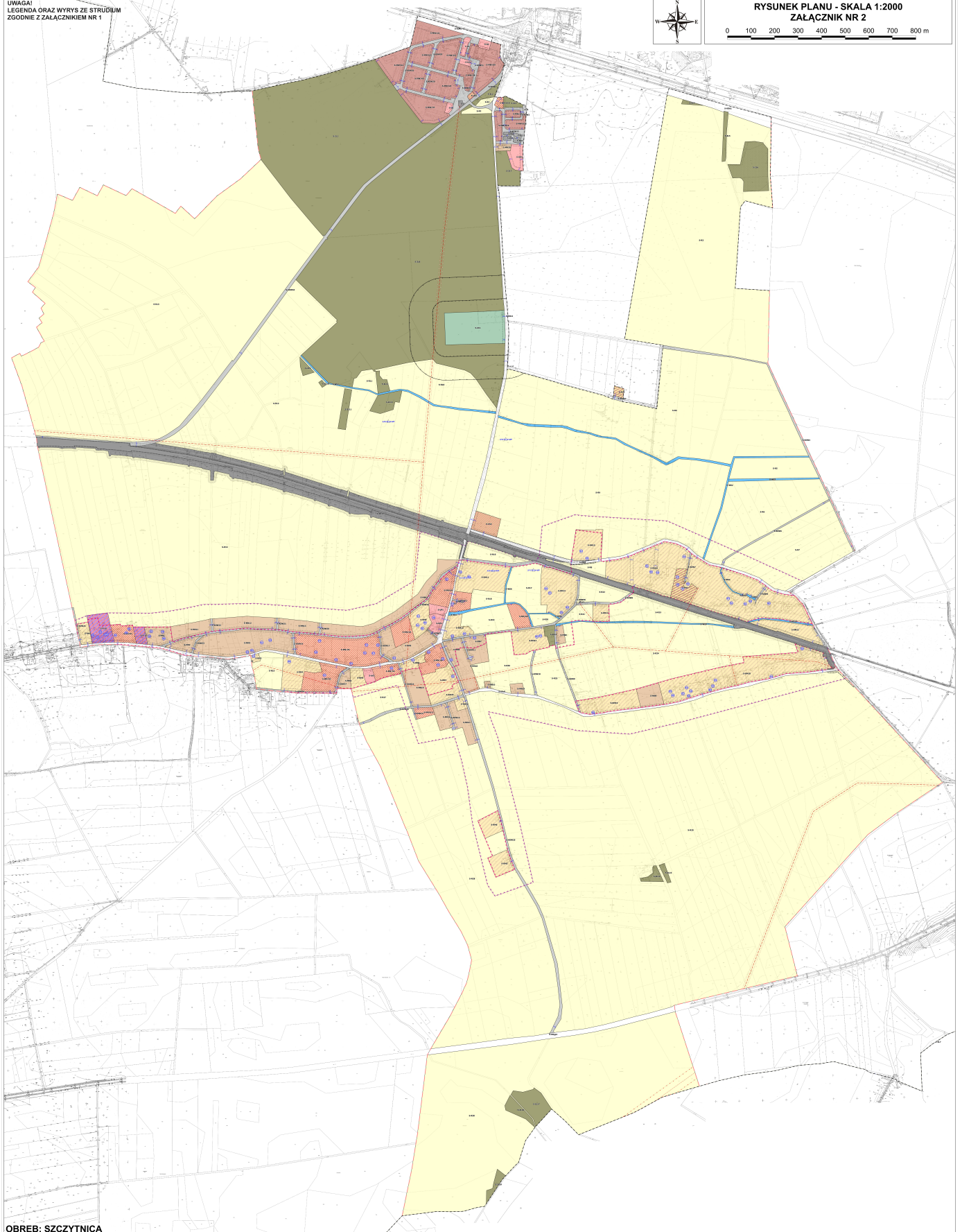


**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WARTA BOLESŁAWIECKA
W GRANICACH EWIDENCYJNYCH OBRĘBÓW: TOMASZÓW BOLESŁAWIECKI, SZCZYTNICA, WILCZY LAS - CZĘŚĆ II**

UWAGA!
LEGENDA ORAZ WYRYS ZE STRUŻDUM
ZGODNIE Z ZAŁĄCZNIKIEM NR 1



**RYSunEK PLANU - SKALA 1:2000
ZAŁĄCZNIK NR 2**
0 100 200 300 400 500 600 700 800 m



OBREB: SZCZYTNICA



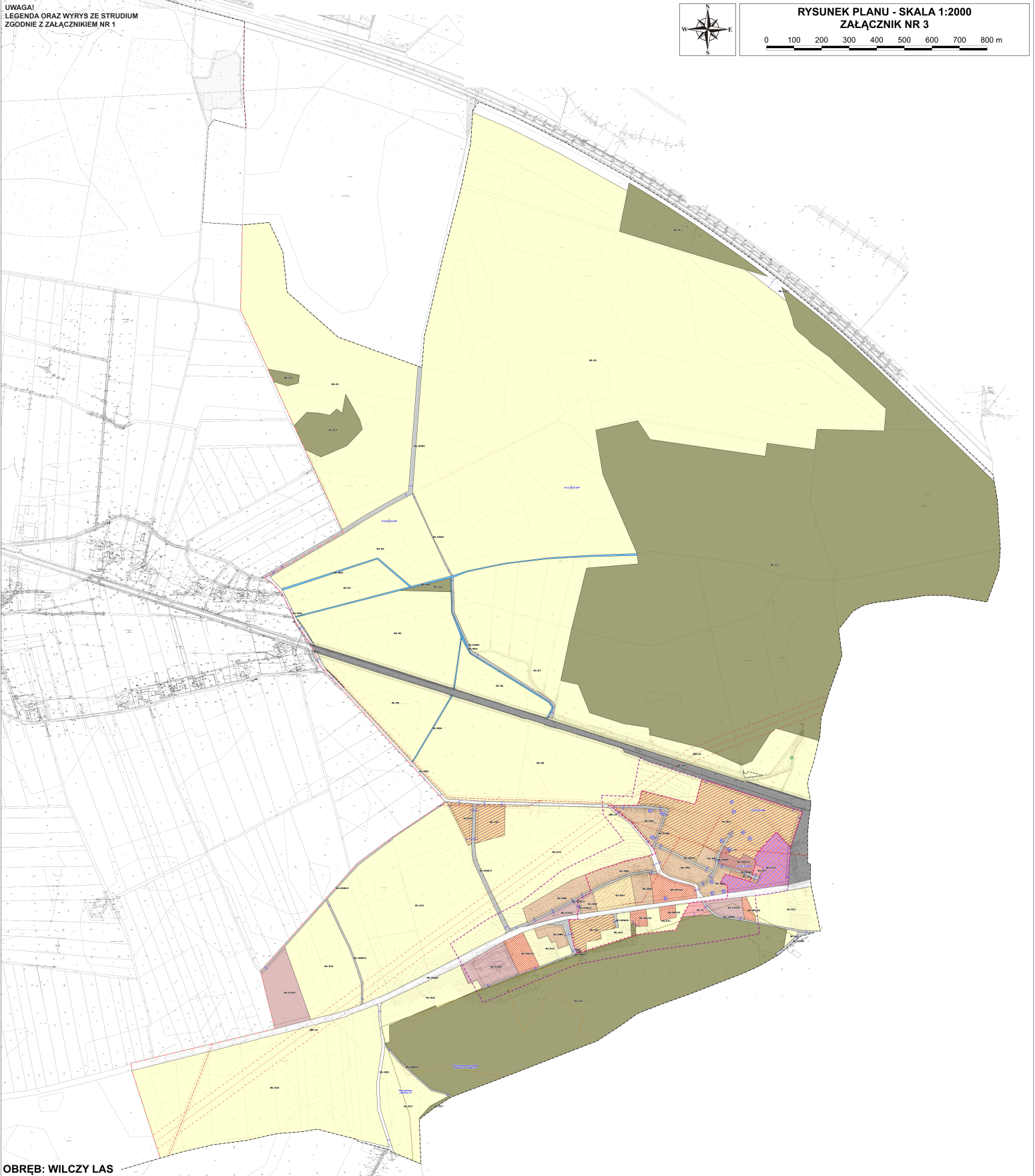
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WARTA BOLESŁAWIECKA
W GRANICACH EWIDENCYJNYCH OBRĘBÓW: TOMASZÓW BOLESŁAWIECKI, SZCZYTNICA, WILCZY LAS - CZĘŚĆ II**

UWAGA!
LEGENDA ORAZ WYRYS ZE STRUDIUM
ZGODNIE Z ZAŁĄCZNIKIEM NR 1



**RYSUNEK PLANU - SKALA 1:2000
ZAŁĄCZNIK NR 3**

0 100 200 300 400 500 600 700 800 m



OBRĘB: WILCZY LAS

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXXI/318/21
Rady Gminy Warta Bolesławiecka
z dnia 14 grudnia 2021 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH
PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 305 z późn. zm.), Rada Gminy Warta Bolesławiecka rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Warta Bolesławiecka w granicach ewidencyjnych obrębów: Tomaszów Bolesławiecki, Szczytnica, Wilczy Las – Część II, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

- 1) modernizacji gminnych dróg dojazdowych i lokalnych, w ramach terenów oznaczonych symbolami KDL i KDD;
- 2) rozbudowie sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej.

2. Realizacja ww. zadań odbywać się będzie etapowo, zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym i środkami finansowymi zapisanymi w budżecie.

3. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami ustawy o finansach publicznych.

Załącznik nr 5 do uchwały nr XXXI/318/21
Rady Gminy Warta Bolesławiecka
z dnia 14 grudnia 2021 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) Rada Gminy Warta Bolesławiecka ustala, co następuje:

1. Do wyłożonego, od 15 października 2021 r. do 5 listopada 2021 r., do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Warta Bolesławiecka w granicach ewidencyjnych obrębów: Tomaszów Bolesławiecki, Szczytnica, Wilczy Las – Część II wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wpłynęły 2 pisma zawierające uwagi. Po analizie możliwości rozstrzygnięcia oba pisma zostały rozpatrzone negatywnie.

2. W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Warta Bolesławiecka, Rada Gminy Warta Bolesławiecka postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Treść uwagi z pisma nr 1: (rozpatrzonej negatywnie)

W związku z nowym projektem planu zagospodarowania przestrzennego, nie wyrażam zgody na przekształcenie mojej działki 410/3 na zabudowę jednorodzinną i usługową.

Nie wyrażam zgody na planowanie drogi na mojej działce 410/3.

Uzasadnienie przyjętego sposobu rozpatrzenia:

W toku analizy zagospodarowania przedmiotowej działki ustalono, że jest ona zlokalizowana na użytku gruntowym B (tereny mieszkaniowe – niezwiązane z rolnictwem) na ponad 76% powierzchni działki oraz tereny PsIII (pastwiska na III klasie bonitacyjnej) na pozostałej powierzchni działki, które otrzymały zgodę właściwego ministra do spraw rolnictwa na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Ponadto, na terenie działki zlokalizowany jest budynek mieszkaniowy jednorodzinny w układzie wolno stojącym. Przeznaczenie terenu w dotychczasowym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego to tereny zabudowy zagrodowej (RM/35). Ponadto, w świetle § 3 pkt 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie za zabudowę zagrodową uważa się w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych. W świetle powyższego, należy wskazać, że obecne zagospodarowanie tego terenu wskazuje na użytkowanie mieszkaniowe jednorodzinne, które nie respektuje w pełni definicji zabudowy zagrodowej przytoczonego rozporządzenia. W związku z tym, uwagę w zakresie braku zgody przeznaczenia terenu na zabudowę jednorodzinną i usługi rozpatruje się negatywnie. Ponadto, w zachodniej części działki zlokalizowana jest asfaltowa droga, która przebiega w kierunku północnym wzdłuż cieków wodnych. Droga ta jest niezbędnym elementem systemu komunikacyjnego, która z jednej strony umożliwia poprawny dostęp do cieków wodnych, a z drugiej strony stanowi bezpośredni dojazd do nieruchomości. W związku z tym, uwagę w zakresie braku zgody na planowanie drogi w granicach przedmiotowej działki rozpatruje się negatywnie.

Treść uwagi z pisma nr 2: (rozpatrzonej negatywnie)

Na podstawie art. 18 ust. 1 w zw. z art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741):

I. zgłaszam następujące uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Warta Bolesławiecka w granicach ewidencyjnych obrębów: Tomaszów Bolesławiecki, Szczytnica, Wilczy Las, w zakresie działki ewidencyjnej nr 236/8 położonej w Tomaszowie Bolesławieckim:

1. § 23 projektu - zmiana zakresu przeznaczenia terenu zabudowy zagrodowej, oznaczonego - zgodnie z projektem i załącznikiem nr 1 do projektu - symbolem TB-RM40 i TB-R48 (obecnie jeszcze RM/34 i R/46 stosownie do planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Rady Gminy nr XVI/89/II z dnia 20.12.2011 r.) z zabudowy zagrodowej mieszkaniowej na zabudowę zagrodową doprowadzi do ponad ustawowego ograniczenia przysługującego mi prawa własności do nieruchomości składającej się z części działki nr 236/8 oraz do naruszenia moich interesów poprzez uniemożliwienie mi przeprowadzenia inwestycji budowlanej i osiedlenia się na w/w terenie

II. wnoszę o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego z uwzględnieniem moich uwag.

Uzasadnienie

W projekcie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego gminy Warta Bolesławiecka część II, obejmującego m.in. granice ewidencyjne obrębu Tomaszowa Bolesławieckiego, przyjmuje się - na gruncie § 23 projektu - zmianę przeznaczenia terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych (zgodnie z projektem) symbolami TB-RM33 do TB-RM40 z zabudowy mieszkaniowej zagrodowej na zabudowę wyłącznie zagrodową, wyłączając tym samym możliwość zabudowywania tychże gruntów.

Zmiana ta - w zakresie w jakim dotyczy części działki ewidencyjnej nr 236/8 położonej w Tomaszowie Bolesławieckim, na obszarze oznaczonym na rysunku projektu planu symbolem TB-RM40 i TB-R48 (w części symbolem RM/34, a w części R/34 na rysunku planu obecnie obowiązującego) doprowadzi do ponad ustawowego ograniczenia przysługującego mi prawa własności do nieruchomości składającej się z przedmiotowej działki oraz do naruszenia moich interesów poprzez uniemożliwienie mi przeprowadzenia inwestycji budowlanej i osiedlenia się na w/w terenie.

Nabycie przeze mnie wskazanej nieruchomości poprzedzone było uzyskaniem wypisu z aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Warta Bolesławiecka w obrębach: Tomaszów Bolesławiecki, Szczytnica i Wilczy Las uchwalonego Uchwałą Rady Gminy nr XVI/89/11 z dnia 20.12.2011 r. celem zweryfikowania, czy plan dopuszcza zabudowywanie budynkami mieszkalnymi terenu, na którym położona jest nieruchomość. Nieruchomość tę nabyłem bowiem – jak zostało nadmienione powyżej - z zamiarem zabudowania jej i osiedlenia się w tamtejszych terenach – co stosownie do § 16 obecnie obowiązującego planu- jest jeszcze możliwe. Możliwości tej zostaną jednak pozbawiony w rezultacie uchwalenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z projektem, stanowiącym przedmiotem niniejszych uwag.

Jestem świadomy, że w przypadku uchwalania planu miejscowego może dochodzić do konfliktów interesów indywidualnych z interesem publicznym, niemniej jednak organ planistyczny dokonując zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego musi mieć na uwadze także indywidualny interes właścicieli nieruchomości objętych planem.

Gmina sprawując władztwo planistyczne, musi mieć na uwadze, że wprowadzone ograniczenia prawa własności muszą być konieczne ze względu na wartości wyżej cenione. Konieczne jest takie wyważenie interesów, aby w jak największym stopniu zabezpieczyć i rozwiązać potrzeby wspólnoty, w jak najmniejszym stopniu naruszając prawa właścicieli nieruchomości objętych planem (tak: wyrok NSA z dnia 19.12.2018 r., sygn. II OSK 241/17).

Wobec powyższego projekt przedmiotowego planu powinien zostać zmieniony w zakresie w jakim obejmuje działkę ewidencyjną nr 236/8 w sposób umożliwiający mi w dalszym ciągu zabudowanie części w/w nieruchomości budynkiem mieszkalnym. Za rozwiązaniem tym - poza okolicznościami wskazanymi powyżej - przemawia dodatkowo fakt, że działka - w przeciwieństwie do pozostałych terenów, którym w projekcie zostały przypisane symbole TB-RM33 do TB-RM39 - położona jest w bliskim sąsiedztwie z nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, położonymi na terenach oznaczonych symbolami TB-MN (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), czego potwierdzenie stanowi załączony do pisma wydruk z geoportalu. Uwagę również trzeba zwrócić na założenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Warta Bolesławiecka, zgodnie z którymi pomimo rolniczo-przemysłowego charakteru gminy studium zakłada pewne ograniczanie terenów rolniczych gminy, na rzecz m.in. rozwoju zabudowy mieszkaniowej.

Uzasadnienie przyjętego sposobu rozpatrzenia:

W toku analizy zagospodarowania przedmiotowej działki ustalono, że działka zlokalizowana jest na gruntach rolnych klasy bonitacyjnej IIIb oraz IVb. Działka obecnie nie jest zagospodarowana zabudową. Dotychczas w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego był to teren zabudowy zagrodowej (RM/34) o przeznaczeniu podstawowym zabudowy mieszkaniowej zagrodowej oraz teren rolniczy – uprawy polowe (R/46) o przeznaczeniu podstawowym terenów rolniczych. W toku procedury niniejszego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wójt Gminy Warta Bolesławiecka wystąpił do ministra właściwego do spraw rolnictwa o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych zlokalizowanych na przedmiotowej działce (w ówczesnym zakresie terenów RM) na cele nierolnicze (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej). Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją z dnia 6 września 2021 r. nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia tejże działki na funkcje nierolnicze uznając zabudowę mieszkaniową jednorodziną na tym obszarze za bezzasadną. Warto jednocześnie zauważyć, że dotychczasowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszczając w przeznaczeniu podstawowym zabudowę mieszkaniową zagrodową, dopuścił w rzeczywistości budynki mieszkalne o charakterze rolniczym. Natomiast niniejszy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez zabudowę zagrodową dopuścił zgodnie § 3 pkt 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych, zatem prócz budynków mieszkalnych o charakterze rolniczym rozszerzył pakiet zabudowy również o budynki gospodarcze i inwentarskie. Zgodnie z brakiem uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz obecną linią orzeczniczą sądów administracyjnych w zakresie łączenia funkcji mogących na siebie niekorzystnie oddziaływać (mieszkalnictwa i rolnictwa) w ramach zagospodarowania jednego terenu należy uznać za niezgodne z zasadą ładu przestrzennego oraz ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z powyższym, uwaga zostaje rozstrzygnięta negatywnie.

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr XXXI/318/21

Rady Gminy Warta Bolesławiecka

z dnia 14 grudnia 2021 r.

Zalacznik6.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Załącznik Nr 7 do uchwały Nr XXXI/318/21
Rady Gminy Warta Bolesławiecka
z dnia 14 grudnia 2021 r.

DANE PRZESTRZENNE o których mowa w art.67a ust.3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – plik GeoTIFF

https://giap3.miastoceramiki.eu/gmina_warta_boleslawiecka/procedury-planistyczne