

**4222**

**UCHWAŁA NR LXXXII/487/10  
RADY GMINY I MIASTA BOGATYNIA**

z dnia 3 listopada 2010 r.

**w sprawie uchwalenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bogatynia w części miasta Bogatynia**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zmianami) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zmianami), w związku z uchwałą nr XLVI/307/09 Rady Gminy i Miasta Bogatynia z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bogatynia w części miasta Bogatynia, po oraz po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta gminy Bogatynia, zatwierdzonym uchwałą nr XXXII/255/2001 Rady Gminy i Miasta w Bogatyni z dnia 30 stycznia 2001 r., oraz zmienionym uchwałą nr XXXVII/325/06 Rady Gminy i Miasta w Bogatyni z dnia 8 sierpnia 2006 r. i uchwałą nr LXIV/381/2010 Rady Miasta i Gminy w Bogatyni z dnia 15 lutego 2010 r. Rada Gminy i Miasta Bogatynia uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwala się zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bogatynia w części miasta Bogatynia, zwany dalej planem.

2. Granice obszarów objętych planem oznaczono na rysunkach planu, stanowiących załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunki planu od nr 1 do nr 8, sporządzone na mapach zasadniczych w skali 1 : 1000 i 1 : 2000, stanowiące integralną część planu;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Załączniki nr 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu.

4. Przedmiotem planu jest ustalenie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 5 oraz rysunki planu;
- 2) zasad ochrony środowiska i przyrody – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 5;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i kra-

jobrazu kulturowego – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 5;

- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 5;
- 5) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 5 oraz rysunki planu;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 5;
- 7) granic terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 5;
- 8) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 5;
- 9) zasad budowy, rozbudowy i modernizacji systemu komunikacji – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 4;
- 10) zasad budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 4;
- 11) stawki procentowej, służącej ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 6.

**§ 2.** 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) oznaczenia literowe i cyfrowe terenów odnoszące się do ich przeznaczeń oraz warunków zabudowy i zagospodarowania,
- 4) oznaczenia klasyfikacji technicznej dróg,
- 5) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 6) obszar zieleni wewnętrznej,
- 7) granica obszaru wpisanego do rejestru zabytków,
- 8) budynek zabytkowy objęty ochroną konserwatorską ustaleniami planu,
- 9) granica strefy ochrony konserwatorskiej,
- 10) linia elektroenergetyczna 110kV,
- 11) granica pasa technologicznego od linii elektroenergetycznej 110kV.

2. Oznaczenia graficzne na rysunkach planu nie wymienione w ust. 1 pełnią funkcję informacyjną.

§ 3. Ilekroć w uchwale i na rysunku planu jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bogatynia;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunki zmiany planu stanowiące załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi;
- 4) podstawowym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;
- 5) uzupełniającym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie funkcji podstawowej, na warunkach określonych w przepisach szczegółowych uchwały;
- 6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg oznaczony na rysunku planu nie może ulegać przesunięciu;
- 7) terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – należy przez to rozumieć tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 8) terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynku wielorodzinnego, zawierającego więcej niż dwa mieszkania, lub pod zespół takich budynków, z zagospodarowaniem terenu obejmującym następujące elementy:
  - a) miejsca postojowe/parkingowe i garaże dla samochodów mieszkańców budynku,
  - b) miejsca technicznej obsługi budynku, w tym miejsca gromadzenia odpadów stałych,
  - c) place gospodarcze,
  - d) miejsca rekreacji oraz zieleni przydomowej,
  - e) dojazdy i dojścia do budynku lub zespołu budynków oraz do związanych z nimi miejsc postojowych i garaży;
- 9) terenach zabudowy usługowej – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów służących działalności z zakresu:
  - a) działalności biurowej (obsługa działalności gospodarczej i zarządzania, poradnictwo/kancelarie finansowe i prawne, usługi finansowe – banki, usługi w zakresie ubezpieczenia, poczta, centrum konferencyjne),
  - b) handlu detalicznego, z wyjątkiem stacji paliw i sprzedaży samochodów,
  - c) gastronomii,
  - d) usług drobnych związanych z obsługą mieszkańców/gospodarstw domowych, tym usług fryzjerskich, kosmetycznych, krawieckich, szewskich, tapicerskich, pralniczych, weterynaryjnych oraz naprawy artykułów i sprzętu użytku osobistego i domowego, z wyłączeniem naprawy samochodów i motocykli,
  - e) produkcji drobnej związanej z obsługą mieszkańców/gospodarstw domowych – piekarnia, cukiernia,
  - f) usług turystyki,
  - g) sportu i rekreacji oraz odnowy biologicznej,
  - h) usług informatycznych i łączności,
  - i) wystawiennictwa i działalności targowej,
  - j) projektowania i innych form pracy twórczej,
  - k) kultury i rozrywki,
  - l) nauki,
  - m) oświaty (edukacji),
  - n) ochrony zdrowia (opieka zdrowotna),
  - o) opieki społecznej,
  - p) działalności kościołów,
  - q) usług publicznych (sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, opieki społecznej, ochrony zdrowia, oświaty i nauki, administracji publicznej, łączności, bezpieczeństwa publicznego);
- 10) terenach sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć tereny zieleni urządzonej z obiektami budowlanymi sportu i rekreacji, wraz z obiektami towarzyszącymi – uzupełniającymi przeznaczenie podstawowe terenu (lokalizowanymi na warunkach ustalonych w planie i pozwalającymi na prawidłową organizację działalności podstawowej i obsługę użytkowników), obejmującymi:
  - a) usługi, w zakresie określonym w pkt 9 lit. c), d),
  - b) parkingi wraz z dojazdami,
  - c) ścieżki piesze i ścieżki rowerowe,
  - d) obiekty infrastruktury technicznej;
- 11) usługach turystyki – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów służących obsłudze turystyki, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych, jak i służących działalności z zakresu:
  - a) gastronomii,
  - b) odnowy biologicznej,
  - c) sportu i rekreacji;
- 12) obiektach obsługi komunikacji i transportu – należy przez to rozumieć:
  - a) obiekty sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów, motocykli oraz sprzętu budowlanego,
  - b) garaże i parkingi wydzielone – o funkcji samodzielnej,
  - c) stacje paliw;
- 13) infrastrukturze drogowej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane/budowle, obejmujące:
  - a) drogi wewnętrzne: jezdnie, dojazdy, drogi pieszo-jezdne,
  - b) ciągi piesze i place,
  - c) ciągi pieszo-rowerowe,
  - d) parkingi;
- 14) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymaga się usytuowania elewacji frontowej bryły budynku;
- 15) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynku;

- 16) wskaźniku zabudowy – należy przez to rozumieć wartość stanowiąca stosunek powierzchni zabudowy stałych obiektów zlokalizowanych (w tym gospodarczych i garaży) w obrębie działki do powierzchni tej działki;
  - 17) wysokość okapu lub gzymsu – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku, mierzony w metrach od najniższego terenu przy budynku do poziomu okapu/gzymsu głównego budynku z dachem stromym;
  - 18) wysokość kalenicy – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku, mierzony w metrach od najniższego terenu przy budynku do poziomu kalenicy;
  - 19) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci oraz symetrii układu połaci;
  - 20) kącie nachylenia połaci – należy przez to rozumieć kąt mieszczący się w zakresie określonym w planie, jednakowy dla głównych połaci dachu;
  - 21) terenie zainwestowanym – należy przez to rozumieć tereny zabudowane i zagospodarowane w całości lub części w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
  - 22) terenie niezainwestowanym – należy przez to rozumieć teren niezabudowany i niezagospodarowany oraz zagospodarowany tymczasowymi obiektami gospodarczymi/garażowymi w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
  - 23) stanie istniejącym – należy przez to rozumieć stan w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały,
  - 24) kiosku gazetowym – należy przez to rozumieć obiekt budowlany niepołączony trwale z gruntem, przeznaczony wyłącznie do sprzedaży dzienników, czasopism i książek, wydawanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 25) obszar zieleni wewnętrznej – należy przez to rozumieć obszar wyłączony z lokalizacji budynków, którego co najmniej w 50% powierzchni wyznaczonej na rysunku planu należy zagospodarować pod zielenią urządzoną wysoką i niską;
  - 26) budynki projektowane – należy przez to budynki, które mogą zostać zrealizowane w obszarze planu na terenach niezainwestowanych oraz terenach wolnych od zabudowy, powstałych po wyburzeniu budynków na terenach zainwestowanych.
- 6) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KD,
  - 7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW.
    3. Wydzielone tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania opisane są symbolami literowymi i cyfrowymi.
    4. Symbol literowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określa przeznaczenie podstawowe terenu.
    5. W treści uchwały, w zależności od potrzeb, dla poszczególnych terenów, ustala się:
      - 1) indywidualne ograniczenia i zakazy oraz nakazy dotyczące podstawowego przeznaczenia terenów,
      - 2) rodzaj oraz warunki lokalizacji przeznaczenia uzupełniającego (funkcji dopuszczalnej).
    6. Tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wydzielają na rysunkach planu linie rozgraniczające.

**§ 5. 1.** Plan dopuszcza utrzymanie występujących w stanie istniejącym funkcji terenów zainwestowanych, odmiennych od ustaleń planu, przy zachowaniu następujących warunków:

- 1) ograniczyć uciążliwości tych funkcji zgodnie z obowiązującymi standardami jakości środowiska, jakie winny obowiązywać na terenach o użytkowaniu ustalonym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w tym dla terenów sąsiednich;
- 2) zapewnić w granicach działek tych funkcji odpowiednią liczbą miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo;
- 3) istniejące budynki związane z istniejącą funkcją nie mogą podlegać rozbudowie i nadbudowie.

**§ 6. 1.** W przypadku braku dla wydzielonych terenów ustaleń regulacyjnych w zakresie warunków zagospodarowania terenów, zasady zagospodarowania dla nich wynikają z przepisów odrębnych.

2. Sprawy nie uregulowane niniejszą uchwałą a dotyczące ładu przestrzennego należy rozstrzygać zgodnie z wymaganiami wynikającymi z zachowania walorów urbanistycznych, danego miejsca, dostosowania do zabudowy otoczenia o pozytywnych cechach architektonicznych oraz ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego.

## Rozdział 2

### Przeznaczenie terenu

**§ 4. 1.** Przeznaczenie terenów określa uchwała oraz rysunki planu.

2. W planie wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolem MW,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN,
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem U,
- 4) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolem US,
- 5) tereny obsługi komunikacji samochodowej, oznaczone symbolem KS,

## Rozdział 3

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

**§ 7. 1.** Budynki istniejące do zachowania i adaptacji, oznaczone na rysunku planu nr 8.

2. Budynki nieoznaczone na rysunkach planu jako „budynki istniejące do zachowania” mogą zostać wyburzone, bądź przebudowane rozbudowane i nadbudowane, zgodnie z ustaleniami planu.

3. Obowiązującą lub nieprzekraczalną linię zabudowy określają rysunki planu.

4. Dopuszcza się przekroczenie obowiązującej linii zabudowy elementami architektonicznego ukształtowania budynku maksymalnie o 1,2 m.

5. W ciągu obowiązującej linii zabudowy, dopuszcza się cofnięcie fasady w głąb działki, części parterowej budynku, w miejscach realizacji wejść i wjazdów lub podcieni.

6. Od strony ulic i przestrzeni publicznej, wyznaczone nieprzekraczalną linią zabudowy budynki usytuować w nawiązaniu do układu dróg/równolegle do oznaczonej na rysunkach planu linii zabudowy.

**§ 8.** 1. Na elewacjach budynków mogą być umieszczone wyłącznie szyldy, napisy z liternictwa przestrzennego i tablice informacyjne wyłącznie odnoszące się do przedmiotu działalności na danym budynku lub nieruchomości, przy zachowaniu następujących warunków:

- 1) rozwiązania kolorystyczne wszystkich umieszczonych na elewacji elementów winny charakteryzować się barwami stonowanymi, o niskiej chromatyczności;
- 2) tablice umieszczać na elewacji z poszanowaniem kompozycji i elementów architektonicznego jej ukształtowania;
- 3) na elewacji może być umieszczana jedna tablica lub jeden zespół tablic;
- 4) zespół tablic winien tworzyć uporządkowany i zwarty układ kompozycyjny w pionie i poziomie;
- 5) zespół tablic, obsługujących więcej niż jeden podmiot/institucję, usytuować w części parterowej, przy wejściu do budynku;
- 6) maksymalna powierzchnia zespołu tablic informacyjnych/tablicy informacyjnej na jednej elewacji budynku nie może przekroczyć:
  - a) 1,2 m<sup>2</sup>;
  - b) na budynkach zlokalizowanych na terenach U i US: 1,5 m<sup>2</sup>;
- 7) szyldy umieszczać w sposób zapewniający harmonijne ukształtowanie elewacji budynku oraz ochronę elementów architektonicznego jej ukształtowania;
- 8) dopuszcza się lokalizację znaku firmowego lub marki/logo w kształcie i wielkości dostosowanej do parametrów zabudowy.

2. Na terenach objętych planem dopuszcza się lokalizację przestrzenno-architektonicznych nośników reklam i informacji, usytuowanych na terenie (słupów ogłoszeniowych, tablic, drogowskazów).

3. Ustala się następujące warunki kształtowania obiektów przestrzenno-architektonicznych nośników reklam i informacji, o których mowa w ust. 2:

- 1) maksymalna wysokość obiektów nie może przekroczyć: 2,5 m;
- 2) maksymalna powierzchnia pojedynczej tablicy reklamowej/informacyjnej nie może przekroczyć 1,2 m<sup>2</sup>;
- 3) na każdym wydzielonym w planie terenie dopuszcza się wyłącznie jeden element nośnika reklam i informacji;
- 4) dopuszcza się odmienne inne ukształtowania nośników reklam i informacji, pod warunkiem, że będą elementami miejskiego systemu informacji wizualnej/turystycznej.

**§ 9.** 1. Wzdłuż linii rozgraniczających terenów oznaczonych symbolem MW, MN, U i US oraz

innych terenów dopuszcza się lokalizację ogrodzenia przy zachowaniu następujących warunków:

- 1) odcinki wyodrębniających się ciągów ogrodzeń wzdłuż dróg winny się charakteryzować jednokową wysokością oraz wspólnymi lub jednakowymi cechami rozwiązań plastycznych/architektonicznych i materiałowych;
- 2) wykluczyć lokalizacje ogrodzeń betonowych, w tym prefabrykowanych;
- 3) ogrodzenia ukształtować z przesł ażurowych, o łącznej powierzchni prześwitów nie mniejszych niż 50% powierzchni przesł a;
- 4) dopuszcza się ogrodzenia drewniane lub metalowe;
- 5) maksymalna wysokość ogrodzeń nie może przekroczyć 1,5 m<sup>2</sup>.

## Rozdział 4

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

**§ 10.** 1. Przebieg oraz klasyfikacje dróg określają rysunki planu i uchwała.

2. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających określono w rozdz. 5.

**§ 11.** 1. Minimalna szerokość pasa terenu pod drogę wewnętrzną powinna wynosić 8 m.

2. Dopuszcza się zaliczenie dróg wewnętrznych określonych w niniejszym planie do dróg publicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Parametry wewnętrznych dróg dojazdowych, miejsc i placów postojowych, placów gospodarczych i manewrowych, dojeżdżających pieszych i ścieżek rowerowych, należy przyjmować o wielkościach odpowiadających potrzebom techniczno-funkcjonalnym oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 12.** 1. W pasie drogowym dopuszcza się lokalizację:

- a) nowych obiektów i sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz normach branżowych;
- b) urządzeń związanych z obsługą i ochroną drogi oraz ochroną środowiska.

2. Obiekty, o których mowa w ust. 1, lokalizować wyłącznie za zgodą zarządcy drogi.

3. Elementy komunikacji służące pieszym należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

**§ 13.** 1. Dla nowej zabudowy, w granicach działek budowlanych, należy zapewnić odpowiednią do potrzeb liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych i samochodów ciężarowych/gospodarczych.

2. Minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych należy ustalić w oparciu o następujące minimalne wskaźniki:

- 1) na potrzeby zabudowy mieszkaniowej – 1m.p./1 mieszkanie;
- 2) na potrzeby usług, w następującym zakresie:
  - a) obiekty handlowe – 1 m.p./50 m<sup>2</sup> p.u.,
  - b) usługi turystyczne – 1 m.p./4 łóżka,
  - c) restauracje, kawiarnie – 1 m.p./10 miejsc konsumpcyjnych,

d) usługi pozostałe – 1 m.p./50 m<sup>2</sup> p.u.

**§ 14.** 1. Ustala się zaopatrzenie w wodę obszarów planu poprzez gminną sieć wodociągową.

2. Ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez zbiorowy gminny system odprowadzenia ścieków.

3. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych komunalną siecią kanalizacyjną deszczową, przy spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych.

4. Wody opadowe odprowadzane z utwardzonych terenów, takich jak drogi, parkingi, place manewrowe, które mogą być zanieczyszczane substancjami ropopochodnymi, należy podczyszczać w stosownych urządzeniach. W przypadku stosowania powierzchni częściowo utwardzonych, zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń.

5. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie usuwania i utylizacji odpadów stałych:

- 1) składowanie czasowe odpadów wyłącznie w miejscach gromadzenia odpadów stałych zlokalizowanych zgodnie z wymogami przepisów Prawa budowlanego i innych przepisów odrębnych;
- 2) składowanie, segregacja i utylizacja z wykorzystaniem terenów gromadzenia i utylizacji odpadów komunalnych, zlokalizowanych na terenach składowiska odpadów;
- 3) plan ustala dostawę energii elektrycznej z sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego zajmującego się przesyłem i dystrybucją energii zgodnie z ustawą Prawo Energetyczne oraz przyjętymi założeniami do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy.

6. Ustala się zasilanie obiektów w ciepło w oparciu o źródła indywidualne lub grupowe, spełniające wymogi sanitarne ochrony środowiska oraz wymagania zawarte w przepisach odrębnych.

7. Ustala się obsługę telefoniczną ze stacjonarnej i ruchomej sieci telekomunikacyjnej przedsiębiorstw telekomunikacyjnych.

8. Ustala się zasilanie obiektów w ciepło w oparciu o źródła indywidualne lub grupowe, spełniające wymogi sanitarne i ochrony środowiska określone w przepisach odrębnych.

**§ 15.** 1. Na obszarze objętym planem zakłada się funkcjonowanie stacjonarnej i ruchomej sieci telekomunikacyjnej działającej zgodnie z przepisami ustawy prawo telekomunikacyjne.

2. Urządzenia i sieci telekomunikacji należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

**§ 16.** 1. Na terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi – wskazanymi w ustaleniach szczegółowych – dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obsługujących poszczególne tereny.

2. Dopuszcza się możliwość lokalizacji wolnostojących stacji transformatorowych na granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki.

3. Przebudowę linii elektroenergetycznych, w przypadku zaistnienia kolizji planowanego zago-

spodarowania terenu z istniejącymi liniami, przeprowadzić na warunkach określonych przez przedsiębiorstwo energetyczne.

4. Zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych, stacji transformatorowych lub z projektowanych sieci i stacji winno nastąpić na warunkach określonych przez właściciela sieci.

**§ 17.** 1. Na rysunku planu nr 4 oznaczono istniejące i projektowane linie elektroenergetyczne 110 kV z pasem technologicznym.

2. Przebieg linii 110 kV wraz z pasem technologicznym, o szerokości 40 m (po 20 m od osi linii w obu kierunkach), oznaczono na rysunku planu.

3. W pasie technologicznym linii 110 kV ustala się następujące warunki zagospodarowania i użytkowania jego terenów:

- 1) wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii i jego bezpośredniego sąsiedztwa powinny być zaopiniowane przez właściciela linii;
- 2) zieleń wysoką można lokalizować w odległości 16,5 od osi linii, w uzgodnieniu z właścicielem linii;
- 3) w ciągu istniejącej linii 110 kV i oznaczonego pasa technologicznego wyklucza się budowę linii 220 kV;
- 4) wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii i w jego bezpośrednim sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez właściciela linii;
- 5) dopuszcza się eksploatację i odbudowę istniejącej linii 110 kV.

## Rozdział 5

### Ustalenia szczegółowe

**§ 18.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1 symbolem nr 1MW ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) uzupełniające:
  - a) obiekty infrastruktury technicznej,
  - b) infrastruktura drogowa,
  - c) zieleń urządzona,
  - d) usługi;
- 3) usługi mogą zajmować nie więcej niż 20% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na wydzielonym terenie.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,25;
- 2) wody opadowe odprowadzane z utwardzonych terenów, takich jak drogi, parkingi, place manewrowe, które mogą być zanieczyszczane substancjami ropopochodnymi, należy podczyszczać w stosownych urządzeniach. W przypadku stosowania powierzchni częściowo utwardzonych, zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń;
- 3) teren podlega ochronie przed hałasem jak teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:

- 1) ochronie podlegają istniejące i odkryte w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2) w przypadku ujawnienia w toku prac budowlanych obiektów archeologicznych, należy powiadomić właściwe służby konserwatorskie.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych lub budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej;
- 2) w rozwiązaniach architektonicznych stosować:
  - a) wysoki stromy dach (prosty symetryczny – dwuspadowy) ze szczytami oraz wysuniętymi okapami,
  - b) tradycyjne materiały budowlane, takie jak – cegłę klinkierową, drewno, kamień, tynki, szkło;
- 3) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie:
  - a) elementów wzbogacających bryłę dachu, takie jak lukarny, dodatkowe dachy ze szczytami – zwieńczające wysunięte elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe) lub rozbudowanego rzutu budynku,
  - b) poziomych podziałów elewacji, wydobytych rozwiązaniami materiałowymi i architektonicznymi,
  - c) deskowanych szczytów (w drugiej kondygnacji),
  - d) przeszklonych elewacji,
  - e) innych elementów detalu, takich jak elementy konstrukcji szachulcowej, elementy kamieniarskie lub z cegły klinkierowej;
- 4) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki budynku:
  - a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektoniczne ukształtowania budynku;
  - b) dla głównej płaszczyzny elewacji stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych;
- 5) zasady kształtowania nośników reklam umieszczonych na elewacji budynku oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. 3.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

- 1) usytuowanie linii zabudowy nieprzekraczalnej – oznaczono na rysunku planu;
- 2) charakter zabudowy – wolno stojąca/zwarta;
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,40;
- 4) maksymalna wysokość kalenicy budynku – 14 m;
- 5) maksymalna wysokość okapu budynku – 8 m;
- 6) dach – stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy /dwuspadowy/ wielospadowy ze szczytami;
- 7) kąt nachylenia połaci dachu: 380 do 450;

8) materiał pokrycia dachu – dachówka ceramiczna /betonowa koloru czerwonego/ ceglanego;

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wtórne podziały i scalenia działek/działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy i warunków dojazdu oraz przepisów niniejszej uchwały;
- 2) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej – dojazd z istniejących dróg zlokalizowanych w otoczeniu terenu.

8. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie występują.

9. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, nie dopuszcza nowego tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.

10. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia dotyczące przestrzeni publicznej określone w rozdziale 3 .

**§ 19.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 2 symbolem nr 2MW ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) uzupełniające:
  - a) obiekty infrastruktury drogowej,
  - b) infrastruktura drogowa,
  - c) zieleń urządzona,
  - d) usługi;
- 3) usługi nie mogą zajmować więcej niż 20% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na terenie.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,2;
- 2) wody opadowe odprowadzane z utwardzonych terenów, takich jak drogi, parkingi, place manewrowe, które mogą być zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi, należy podczyszczać w stosownych urządzeniach. W przypadku stosowania powierzchni częściowo utwardzonych, zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń;

3) teren podlega ochronie przed hałasem jak teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren położony jest w granicach zabytkowego układu urbanistycznego miasta Bogatynia wpisanego do rejestru zabytków – Nr 608/J z dnia 26.02.1980 r.;
- 2) w obszarze wpisanym do rejestru zabytków ochronie podlegają:

- a) historyczny układ urbanistyczny pochodzący z końca XVIII i początku XIX wieku oraz rozplanowanie jego elementów i kompozycji;
  - b) obiekty architektoniczne charakteryzujące się typem budownictwa Łużyckiego, o konstrukcji przysłupowej, przysłupowo-zrębowej z konstrukcją szkieletową;
  - c) zespoły budowlane, budynki i formy zaprojektowanej zieleni rozmieszczone w układzie historycznych podziałów;
  - d) historyczne ciągi komunikacyjne;
  - e) komponowana zieleń miejska;
- 3) obszar wpisany do rejestru zabytków podlega ochronie i rewaloryzacji z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy uzupełniającej historyczny układ urbanistyczny na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz zasadami określonymi w planie zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zasadami określonymi w planie;
- 4) na terenie wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej; granicę strefy ochrony konserwatorskiej oznaczono na rysunku planu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zlokalizowanych w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej określają ustalenia planu;
- 6) w strefie ochrony konserwatorskiej ustala się obowiązek uzgodnienia wszelkich robót budowlanych w Wojewódzkim Konserwatorze Zabytków (WUOZ); uzgodnienie z Wojewódzkim Konserwatorze Zabytków (WUOZ) powinno dotyczyć:
- a) ukształtowania i sposobu ochrony bryły, dachu, detalu architektonicznego elewacji oraz innych elementów architektonicznego ukształtowania obiektów zabytkowych, wymagających ochrony;
  - b) gabarytów, ukształtowania bryły, formy i geometrii dachu oraz rodzaju pokrycia dachu nowych budynków jak i budynków niezabytkowych, poddanych przebudowie, rozbudowie i odbudowie;
  - c) rozwiązań materiałowych nowych budynków jak i budynków niezabytkowych, poddanych przebudowie, rozbudowie i nadbudowie;
  - d) kolorystyki budynków;
  - e) lokalizacji i ukształtowania elementów małej architektury i nośników reklam oraz ogrodzeń w przestrzeni publicznej;
  - f) ukształtowania nawierzchni dróg i ciągów pieszych;
- 7) ochronie podlegają istniejące i odkryte w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 8) w przypadku ujawnienia w toku prac budowlanych obiektów archeologicznych, należy powiadomić właściwe służby konserwatorskie.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych lub budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej;
  - 2) w rozwiązaniach architektonicznych stosować:
    - a) wysoki stromy dach (prosty symetryczny – dwuspadowy) ze szczytami oraz wysuniętymi okapami;
    - b) tradycyjne materiały budowlane, takie jak – cegłę klinkierową, drewno, kamień, tynki, szkło;
  - 3) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie:
    - a) elementów wzbogacających bryłę dachu, takie jak lukarny, dodatkowe dachy ze szczytami – zwieńczające wysunięte elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe) lub rozbudowanego rzutu budynku;
    - b) poziomych podziałów elewacji, wydobytych rozwiązaniami materiałowymi i architektonicznymi;
    - c) deskowanych szczytów (w drugiej kondygnacji);
    - d) przeszklonych elewacji;
    - e) innych elementów detalu, takich jak elementy konstrukcji szachulcowej, elementy kamieniarskie lub z cegły klinkierowej;
  - 4) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki budynku:
    - a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku;
    - b) dla głównej płaszczyzny elewacji stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych;
  - 5) zasady kształtowania nośników reklam umieszczonych na elewacji budynku oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. 3.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) usytuowanie linii zabudowy nieprzekraczalnej – oznaczono na rysunku planu;
  - 2) charakter zabudowy – wolno stojąca/zwarta;
  - 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,4;
  - 4) maksymalna wysokość kalenicy budynku projektowanego – 12 m;
  - 5) maksymalna wysokość okapu budynku projektowanego – 7 m;
  - 6) dach – stromy o symetrycznych układach połąci i kalenicy /dwuspadowy/ wielospadowy ze szczytami;
  - 7) kąt nachylenia połąci dachu: 38° do 45°;
  - 8) materiał pokrycia dachu – dachówka ceramiczna /betonowa koloru czerwonego/ ceglanego.
6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) dopuszcza się wtórne podziały i scalenia działek/działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy i warunków dojazdu oraz przepisów niniejszej uchwały;
  - 2) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.
7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej – dojazd z istniejących dróg położonych w otoczeniu terenu.

8. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie występują.

9. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, nie dopuszcza nowego tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.

10. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia dotyczące przestrzeni publicznej określone w rozdziale 3.

**§ 20.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 3 symbolem nr 1MN ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) uzupełniające:
  - a) obiekty infrastruktury technicznej;
  - b) infrastruktura drogowa;
  - c) zielenie urządzone;
  - d) usługi;
- 3) usługi mogą zajmować na działce nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynków.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,35;
- 2) teren podlega ochronie przed hałasem, jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:

- 1) ochronie podlegają istniejące i odkryte w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2) w przypadku ujawnienia w toku prac budowlanych obiektów archeologicznych, należy powiadomić właściwe służby konserwatorskie.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych lub budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej;
- 2) w rozwiązaniach architektonicznych stosować:
  - a) wysoki stromy dach (prosty symetryczny – dwuspadowy) ze szczytami oraz wysuniętymi okapami;
  - b) tradycyjne materiały budowlane, takie jak – cegłę klinkierową, drewno, kamień, tynki, szkło;
- 3) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie:
  - a) elementów wzbogacających bryłę dachu, takie jak lukarny, dodatkowe dachy ze szczytami – zwieńczające wysunięte elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe) lub rozbudowanego rzutu budynku;
  - b) poziomych podziałów elewacji, wydobytych rozwiązaniami materiałowymi i architektonicznymi;
  - c) deskowanych szczytów (w drugiej kondygnacji);
  - d) przeszklonych elewacji;

e) innych elementów detalu, takich jak elementy konstrukcji szachulcowej, elementy kamienniarne lub z cegły klinkierowej;

4) na działce może znajdować się jeden budynek mieszkalny;

5) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki budynku:

- a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku;
- b) dla głównej płaszczyzny elewacji stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych;

6) budynki lokalizować z uwzględnieniem oznaczonej na rysunku planu obszaru zieleni wewnętrznej;

7) zasady kształtowania nośników reklam umieszczonych na elewacji budynku oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. 3.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) usytuowanie linii zabudowy nieprzekraczalnej – oznaczono na rysunku planu;
- 2) charakter zabudowy – wolno stojąca/zwarta;
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,35;
- 4) maksymalna wysokość kalenicy budynku projektowanego – 11 m;
- 5) maksymalna wysokość okapu budynku projektowanego – 4,5 m;
- 6) dach – stromy o symetrycznych układach połączy i kalenicy /dwuspadowy/ wielospadowy ze szczytami;
- 7) kąt nachylenia połączy dachu: 38° do 45°;
- 8) materiał pokrycia dachu – dachówka ceramiczna /betonowa koloru czerwonego/ ceglanego.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wtórne podziały i scalenia działek/działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy i warunków dojazdu oraz przepisów niniejszej uchwały;
- 2) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) ustala się następujące parametry podziału na działki pod zabudowę:
  - a) minimalną pow. dz.: 700 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalną szer. dz.: 25 m;
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego 45–90°.

7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej – dojazd z istniejących dróg położonych w otoczeniu terenu.

8. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, nie dopuszcza nowego tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.

9. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów nie występują.

**§ 21.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 4 symbolem nr 1U i 2U ustala się następujące przeznaczenie:



- 1) podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
  - 2) uzupełniające:
    - a) obiekty infrastruktury technicznej,
    - b) infrastruktura drogowa,
    - c) zieleń urządzona.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady ochrony środowiska i przyrody.
- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,25;
  - 2) wody opadowe odprowadzane z utwardzonych terenów, takich jak drogi, parkingi, place manewrowe; które mogą być zanieczyszczane substancjami ropopochodnymi, należy podczyszczać w stosownych urządzeniach;
  - 3) w przypadku stosowania powierzchni częściowo utwardzonych, zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń;
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:
- 1) ochronie podlegają istniejące i odkryte w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych zgodnie z przepisami szczególnymi;
  - 2) w przypadku ujawnienia w toku prac budowlanych obiektów archeologicznych, należy powiadomić właściwe służby konserwatorskie.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:
    - a) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych lub budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej;
    - b) rzut budynku wolno stojącego ukształtować jako prostokątny;
    - c) w rozwiązaniach architektonicznych stosować:
      - wysoki stromy dach (prosty symetryczny – dwuspadowy) ze szczytami oraz wysuniętymi okapami;
      - tradycyjne materiały budowlane, takie jak – cegłę klinkierową, drewno, kamień, tynki, szkło;
      - ceramiczne pokrycie dachu;
  - 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
  - 3) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki budynku:
    - a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku;
    - b) dla głównej płaszczyzny elewacji stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych;
  - 4) zasady kształtowania nośników reklam umieszczonych na elewacji budynku oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. 3;
  - 5) uwzględnić projektowane linie 110 kV wraz z pasem technologicznym.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) usytuowanie linii zabudowy nieprzekraczalnej – oznaczono na rysunku planu;
  - 2) charakter zabudowy – wolno stojąca/zwarta;
  - 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,5;
  - 4) maksymalna wysokość kalenicy budynku projektowanego – 12 m;
  - 5) maksymalna wysokość okapu budynku projektowanego – 6,5 m;
  - 6) dach – stromy o symetrycznych układach połączy i kalenicy/dwuspadowy;
  - 7) kąt nachylenia połączy dachu: 38° do 45°;
  - 8) materiał pokrycia dachu – dachówka ceramiczna /betonowa koloru czerwonego/ ceglanego;
6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) dopuszcza się wtórne podziały i scalenia działek/działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy i warunków dojazdu oraz przepisów niniejszej uchwały;
  - 2) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.
  - 3) ustala się następujące parametry podziału na działki pod zabudowę:
    - a) minimalna pow. dz. 1000 m<sup>2</sup>;
    - b) minimalna szer. dz. 35 m;
    - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45–90°;
7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej – dojazd z istniejących dróg położonych w otoczeniu terenu.
8. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, nie dopuszcza nowego tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.
9. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia dotyczące przestrzeni publicznej określone w rozdziale 3.
10. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów nie występują.
- § 22.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 4 symbolem nr 1KS ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) podstawowe: tereny obsługi komunikacji samochodowej – parking;
  - 2) uzupełniające:
    - a) obiekty infrastruktury technicznej,
    - b) infrastruktura drogowa,
    - c) zieleń urządzona.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:
- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,25;
  - 2) wody opadowe odprowadzane z utwardzonych terenów, takich jak drogi, parkingi, place ma-

newrowe; które mogą być zanieczyszczane substancjami ropopochodnymi, należy podczyszczać w stosownych urządzeniach;

- 3) w przypadku stosowania powierzchni częściowo utwardzonych, zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:

- 1) ochronie podlegają istniejące i odkryte w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2) w przypadku ujawnienia w toku prac budowlanych obiektów archeologicznych, należy powiadomić właściwe służby konserwatorskie.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zakaz lokalizowania zabudowy;
- 2) zasady kształtowania nośników reklam zawarte są w rozdz. 3

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej – dojazd z istniejących dróg położonych w otoczeniu terenu oraz drogi 1KD D oraz nowej obwodnicy (drogi KD G). Sposób obsługi komunikacyjnej oraz warunki zjazdu i włączenia do drogi publicznej do uzgodnienia z właściwym zarządcą drogi.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów nie występują.

**§ 23.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany nr 5 symbolem nr 1US ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny sportu i rekreacji;
- 2) uzupełniające:
  - a) obiekty infrastruktury technicznej,
  - b) infrastruktura drogowa,
  - c) zieleń urządzona.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,6;
- 2) zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne;
- 3) nowe zespoły zieleni należy kształtować z zachowaniem następujących zasad:
  - a) wzdłuż ciągów komunikacyjnych wprowadzić zieleń szpalerową;
  - b) na granicy terenów oraz w obrębie stanowisk parkingowych wprowadzić zieleń izolacyjną;
  - c) na pozostałych obszarach zieleń kształtować w nawiązaniu do rozplanowania zabudowy z dopuszczeniem układów swobodnie kształtowanych / krajobrazowych;
  - d) zespoły zieleni kształtować z udziałem drzew i zieleni niskiej;
  - e) roślinność gatunkowo różnicować ze względu na wysokość, pokrój, walory

ozdobne oraz zmienne właściwości w ciągu roku.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:

- 1) ochronie podlegają istniejące i odkryte w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2) w przypadku ujawnienia w toku prac budowlanych obiektów archeologicznych należy powiadomić właściwe służby konserwatorskie.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) charakter zabudowy – wolno stojąca/zwarta;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 300 m<sup>2</sup>;
- 3) maksymalna wysokość kalenicy – 10 m;
- 4) maksymalna wysokość okapu – 5,5 m;
- 5) dach – stromy o symetrycznych układach połączy i kalenicy /dwuspadowy/ wielospadowy ze szczytami;
- 6) kąt nachylenia dachu: 30° do 35°.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wtórne podziały i scalania działek/działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy i warunków dojazdu oraz przepisów niniejszej uchwały;
- 2) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek w wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu:

- 1) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie związane z obsługą imprez/festynów i spotkań rekreacyjno-wypoczynkowych; tymczasowe zagospodarowanie lokalizować na okres trwania imprez okolicznościowych, spotkań i festynów;

7. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów nie występują.

**§ 24.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 6 symbolem nr 2U ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
- 2) uzupełniające:
  - a) obiekty infrastruktury technicznej,
  - b) infrastruktura drogowa,
  - c) zieleń urządzona.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,25;
- 2) wody opadowe odprowadzane z utwardzonych terenów, takich jak drogi, parkingi, place manewrowe, które mogą być zanieczyszczane substancjami ropopochodnymi, należy podczyszczać w stosownych urządzeniach;

3) w przypadku stosowania powierzchni częściowo utwardzonych, zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo – wodne przed infiltracją zanieczyszczeń;

4) od strony dróg i wzdłuż granic terenu wprowadzić zieleń izolacyjną – wysoką i niską o charakterze zieleni szpalerowej;

5) dla terenu parkingów ustala się konieczność oczyszczania wód deszczowych poprzez urządzenia oddzielające błoto, oleje i benzynę.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:

1) ochronie podlegają istniejące i odkryte w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych zgodnie z przepisami szczególnymi;

2) w przypadku ujawnienia w toku prac budowlanych obiektów archeologicznych, należy powiadomić właściwe służby konserwatorskie.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych lub budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej;

2) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej, takie jak balkony, kolumny;

3) w rozwiązaniach architektonicznych stosować:  
a) wysoki stromy dach (prosty symetryczny – dwuspadowy) ze szczytami oraz wysuniętymi okapami;

b) tradycyjne materiały budowlane, takie jak – cegłę klinkierową, drewno, kamień, tynki, szkło;

c) ceramiczne pokrycie dachu;

4) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki budynku:

a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku;

b) dla głównej płaszczyzny elewacji stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych;

5) zasady kształtowania nośników reklam umieszczonych na elewacji budynku oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. 3.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się następujące warunki:

a) usytuowanie linii zabudowy obowiązującej – oznaczono na rysunku planu;

b) charakter zabudowy – wolno stojąca/zwarta;

c) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,40;

d) maksymalna wysokość kalenicy budynku – 12 m;

e) maksymalna wysokość okapu budynku – 6,5 m;

f) dach – stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy /dwuspadowy/ wielospadowy ze szczytami;

g) kąt nachylenia połaci dachu: 38° do 45°;

h) materiał pokrycia dachu – dachówka ceramiczna /betonowa koloru czerwonego/ ceglano.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej – dojazd z istniejących dróg położonych w otoczeniu terenu.

7. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) dopuszcza się wtórne podziały i scalenia działek/działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy i warunków dojazdu oraz przepisów niniejszej uchwały;

2) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

8. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów nie występują.

**§ 25.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 7 symbolem nr 3U ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: tereny zabudowy usługowej;

2) uzupełniające:

a) obiekty infrastruktury technicznej,

b) infrastruktura drogowa,

c) zieleń urządzona.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,40;

2) wody opadowe odprowadzane z utwardzonych terenów, takich jak drogi, parkingi, place manewrowe, które mogą być zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi, należy podczyszczać w stosownych urządzeniach; w przypadku stosowania powierzchni częściowo utwardzonych, zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń;

3) od strony dróg i wzdłuż granic terenu wprowadzić zieleń izolacyjną – wysoką i niską o charakterze zieleni szpalerowej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:

1) ochronie podlegają istniejące i odkryte w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych zgodnie z przepisami szczególnymi,

2) w przypadku ujawnienia w toku prac budowlanych obiektów archeologicznych, należy powiadomić właściwe służby konserwatorskie.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych lub budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej;

2) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej, takie jak balkony, kolumny;

- 3) w rozwiązaniach architektonicznych stosować:
  - a) wysoki stromy dach (prosty symetryczny – dwuspadowy) ze szczytami oraz wysuniętymi okapami;
  - b) tradycyjne materiały budowlane, takie jak – cegłę klinkierową, drewno, kamień, tynki, szkło;
  - c) ceramiczne pokrycie dachu;
- 4) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie:
  - a) elementów wzbogacających bryłę dachu, takie jak lukarny, dodatkowe dachy ze szczytami – zwieńczające wysunięte elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe) lub rozbudowanego rzutu budynku;
  - b) poziomych podziałów elewacji, wydobytych rozwiązaniami materiałowymi i architektonicznymi;
  - c) deskowanych szczytów (w drugiej kondygnacji);
  - d) przeszklonych elewacji;
  - e) innych elementów detalu, takich jak elementy konstrukcji szachulcowej, elementy kamieniarskie lub z cegły klinkierowej;
- 5) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki budynku:
  - a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku;
  - b) dla głównej płaszczyzny elewacji stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych;
- 6) zasady kształtowania nośników reklam umieszczonych na elewacji budynku oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. 4.
  5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - 1) usytuowanie linii zabudowy obowiązującej i nieprzekraczalnej – oznaczono na rysunku planu;
    - 2) charakter zabudowy – wolno stojąca/zwarta;
    - 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki 0,25 m;
    - 4) maksymalna wysokość kalenicy – 12 m;
    - 5) maksymalna wysokość okapu budynku – 8 m;
    - 6) dach – stromy o symetrycznych układach połączy i kalenicy /dwuspadowy/ wielospadowy ze szczytami;
    - 7) kąt nachylenia dachu: 30° do 45°.
  6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - 1) dopuszcza się wtórne podziały i scalania działek/działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy i warunków dojazdu oraz przepisów niniejszej uchwały;
    - 2) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek w wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;
    - 3) ustala się następujące parametry podziału na działki pod zabudowę
      - a) minimalna pow. dz. 2000 m;
      - b) minimalna szer. dz. 35 m.

7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej – dojazd od ulicy Matejki i Chopina oraz od drogi 4KD D.

8. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, nie dopuszcza nowego tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.

9. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów nie występują.

**§ 26.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku nr 8 symbolem nr 2MN, 3MN ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) uzupełniające:
  - a) obiekty infrastruktury drogowej,
  - b) infrastruktura drogowa,
  - c) zieleni urządzona.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,35;
- 2) teren podlega ochronie przed hałasem, jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren położony jest w granicach zabytkowego układu urbanistycznego dawnej wsi Markocice wpisanego do rejestru zabytków (decyzja nr 540/J z dnia 32.10.1979 r.);
- 2) w obszarze wpisanym do rejestru zabytków ochronie podlegają:
  - a) historyczny układ urbanistyczny dawnej wsi Markocice i zasady rozplanowania jego elementów i kompozycji (łańcuchowy, zwarty, ze swobodnie usytuowanymi w oparciu o układ dróg i cieków jego elementami);
  - b) charakterystyczne elementy układu przestrzennego – zespoły budowlane i pojedyncze budynki, ukształtowane zgodnie z charakterystycznymi cechami regionalnej tradycji budowlanej kultury łużyckiej – konstrukcji przystupowej i ryglowej (szkieletowej), układ dróg, układ cieków i zieleni;
  - c) zabytkowe obiekty architektury łużyckiej oraz inne charakterystyczne dla regionalnej tradycji budowlanej;
- 3) obszar wpisany do rejestru zabytków podlega ochronie oraz rewaloryzacji z dopuszczeniem lokalizacji nowej zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zasadami określonymi w planie;
- 4) obejmuje się ochroną zabytkowy budynek mieszkalny usługowy przy ul. Głównej 53 (ujęty w gminnej ewidencji zabytków);
- 5) ochronie konserwatorskiej podlegają następujące elementy architektonicznego ukształtowania budynku, wskazanych do ochrony postanowieniami planu:

- a) bryła i dach budynku,
- b) elementy detalu architektonicznego;
- 6) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej; granicę strefy ochrony konserwatorskiej oznaczono na rysunku planu;
- 7) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zlokalizowanych w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej określają ustalenia planu;
- 8) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej przedmiotem ochrony są:
  - a) historyczny układ urbanistyczny obszaru, dla obszaru Markocic układ ruralistyczny oraz zasady rozplanowania jego elementów i kompozycji;
  - b) charakterystyczne cechy zabudowy zabytkowej oraz ukształtowanej w regionalnej tradycji budowlanej;
- 9) w strefie ochrony konserwatorskiej ustala się:
  - a) obowiązek uzgodnienia wszelkich robót budowlanych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (WUOZ); uzgodnienie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (WUOZ) powinno dotyczyć:
    - ukształtowania i sposobu ochrony bryły, dachu, detalu architektonicznego elewacji oraz innych elementów architektonicznego ukształtowania obiektów zabytkowych, wymagających ochrony;
    - gabarytów, ukształtowania bryły, formy i geometrii dachu oraz rodzaju pokrycia dachu nowych budynków jak i budynków niezabytkowych, poddanych przebudowie, rozbudowie i odbudowie;
    - rozwiązań materiałowych nowych budynków jak i budynków niezabytkowych, poddanych przebudowie, rozbudowie i nadbudowie;
    - kolorystyki budynków;
    - lokalizacji i ukształtowania elementów małej architektury i nośników reklam oraz ogrodzeń w przestrzeni publicznej;
    - ukształtowania nawierzchni dróg i ciągów pieszych;
- 10) ochronie podlegają istniejące i odkryte w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 11) w przypadku ujawnienia w toku prac budowlanych obiektów archeologicznych, należy powiadomić właściwe służby konserwatorskie;
- 12) w przypadku podjęcia robót budowlanych przy zabytkach wpisanych do rejestru zabytków obowiązują następujące warunki:
  - a) wszelkie roboty budowlane przy zabytkach jak w ich otoczeniu (w graniach działki, na której są zlokalizowane), prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zasadami określonymi w planie;
  - b) w obiektach, o niekorzystnie przekształconej pierwotnej/historycznej formie architektonicznej lub w obiektach zdekapitalizowanych, przeprowadzić prace konserwatorskie;
  - c) do prac konserwatorskich i restauratorskich oraz wszelkich robót budowlanych wykorzystać dostępne materiały ikonograficzne oraz w niezbędnym zakresie – ustalonym pozwoleniem WKZ – przeprowadzić badania architektoniczne/konserwatorskie;
- 13) ustala się następujące warunki prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) oraz prac konserwatorskich i restauratorskich przy budynkach zabytkowych oraz budynkach ukształtowanych zgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej.
  4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - 1) na terenie 2MN wyklucza się lokalizację nowej zabudowy;
    - 2) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych lub budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej;
    - 3) rzut budynku wolnostojącego ukształtować jako prostokątny;
    - 4) w rozwiązaniach architektonicznych stosować:
      - a) wysoki stromy dach (prosty symetryczny – dwuspadowy) ze szczytami oraz wysuniętymi okapami;
      - b) tradycyjne materiały budowlane, takie jak – cegłę klinkierową, drewno, kamień, tynki, szkło;
    - 5) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie:
      - a) elementów wzbogacających bryłę dachu, takie jak lukarny, dodatkowe dachy ze szczytami – zwieńczające wysunięte elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe) lub rozbudowanego rzutu budynku;
      - b) poziomych podziałów elewacji, wydobytych rozwiązaniami materiałowymi i architektonicznymi;
      - c) deskowanych szczytów (w drugiej kondygnacji);
      - d) przeszklonych elewacji;
      - e) innych elementów detalu, takich jak elementy konstrukcji szachulcowej, elementy kamienniarские lub z cegły klinkierowej;
  - 6) ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki budynku:
    - a) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku;
    - b) dla głównej płaszczyzny elewacji stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych;
  - 7) zasady kształtowania nośników reklam umieszczonych na elewacji budynku oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. 3.
    5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
      - 1) usytuowanie linii zabudowy nieprzekraczalnej – oznaczona na rysunku planu;
      - 2) charakter zabudowy – wolno stojąca/zwarta;
      - 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,35;
      - 4) maksymalna wysokość kalenicy budynku projektowanego – 11 m;

- 5) maksymalna wysokość okapu budynku projektowanego – 5,5 m;
- 6) dach – stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy /dwuspadowy/ wielospadowy ze szczytami;
- 7) kąt nachylenia połaci dachu: 38–45°;
- 8) materiał pokrycia dachu – dachówka ceramiczna /betonowa koloru czerwonego/ ceglana;

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wtórne podziały i scalenia działek/działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy i warunków dojazdu oraz przepisów niniejszej uchwały;
- 2) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) ustala się następujące parametry kształtowania podziału na działki
  - a) minimalna pow. dz.: 800 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szer. dz. 30 m;
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45–90°.

7. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, nie dopuszcza nowego tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.

8. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów nie występują.

9. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej – dojazd z istniejących dróg położonych w otoczeniu terenu oraz z drogi KDW.

10. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia dotyczące przestrzeni publicznej określone w rozdziale 3.

**§ 27.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 8 symbolem 1WS ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny wód powierzchniowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
  - a) tereny infrastruktury technicznej (sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych – dystrybucyjne i przesyłowe),
  - b) drogi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy;
- 2) zapewnić wolny dostęp do rzeki i cieków naturalnych; wykluczyć ogrodzenia nieruchomości przyległych do rzeki i innych cieków naturalnych, w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu.

3. Zasady lokalizacji urządzeń wodnych określone są w przepisach Prawa wodnego.

**§ 28.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 8 symbolem nr 1KDW ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny drogi wewnętrznej;
- 2) uzupełniające:

- a) obiekty infrastruktury technicznej;
- b) zieleń urządzona.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 8 m;
- 2) w pasie drogowym lokalizować wymagane przepisami elementy przekroju drogowego oraz obiekty i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu.

**§ 29.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 4 symbolem nr 1KD D (1/1) ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny ulicy dojazdowej;
- 2) uzupełniające:
  - a) obiekty infrastruktury technicznej;
  - b) zieleń urządzona.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – w istniejącym pasie drogowym;
- 2) w pasie drogowym lokalizować wymagane przepisami elementy przekroju drogowego oraz obiekty i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu.

3. Na terenie o którym mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia dotyczące przestrzeni publicznej określone w rozdziale 3.

**§ 30.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 4 symbolem nr 2KD D (1/1) ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny ulicy dojazdowej;
- 2) uzupełniające:
  - a) obiekty infrastruktury technicznej;
  - b) zieleń urządzona.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – w istniejącym pasie drogowym;
- 2) w pasie drogowym lokalizować wymagane przepisami elementy przekroju drogowego oraz obiekty i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia dotyczące przestrzeni publicznej określone w rozdziale 3.

**§ 31.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 7 symbolem nr 3KD D (1/2) ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny ulicy dojazdowej;
- 2) uzupełniające:
  - a) obiekty infrastruktury technicznej;
  - b) zieleń urządzona.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – w istniejącym pasie drogowym;
- 2) w pasie drogowym lokalizować wymagane przepisami elementy przekroju drogowego oraz obiekty i urządzenia techniczne związane

z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu.

3. Na terenie o którym mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia dotyczące przestrzeni publicznej określone w rozdziale 3.

**§ 32.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu nr 7 symbolem nr 4KDD ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny ulicy dojazdowej;
- 2) uzupełniające:
  - a) obiekty infrastruktury technicznej;
  - b) zieleń urządzona.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających w istniejącym pasie drogowym;
- 2) w pasie drogowym lokalizować wymagane przepisami elementy przekroju drogowego oraz obiekty i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniami i obsługą ruchu.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia dotyczące przestrzeni publicznej określone w rozdziale 3.

## **Rozdział 6**

### **Ustalenia uzupełniające**

**§ 33.** Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

## **Rozdział 7**

### **Przepisy końcowe**

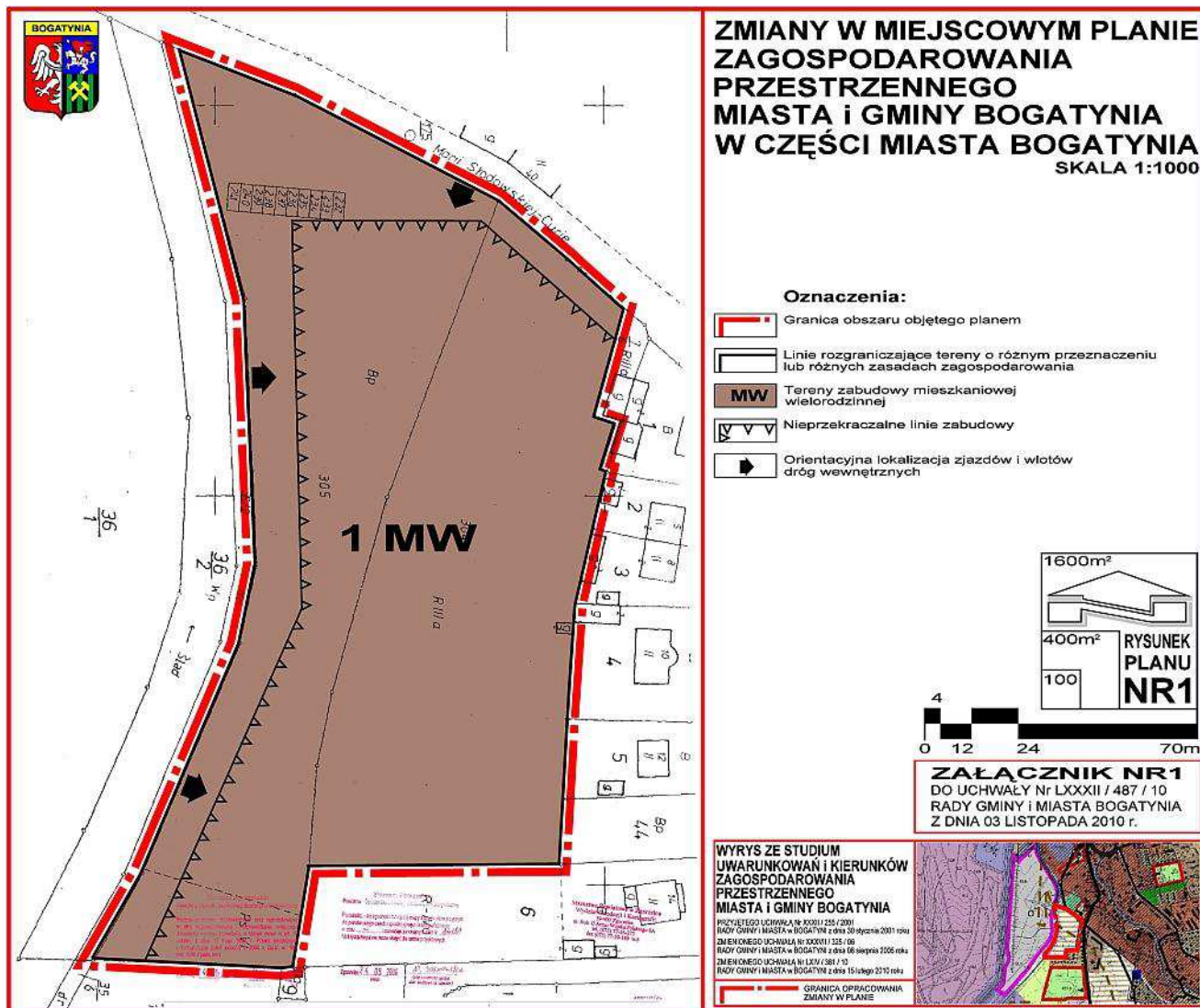
**§ 34.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Bogatynia.

**§ 35.** Uchwała wchodzi w życie w terminie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy i Miasta:  
*Paweł Szczotka*

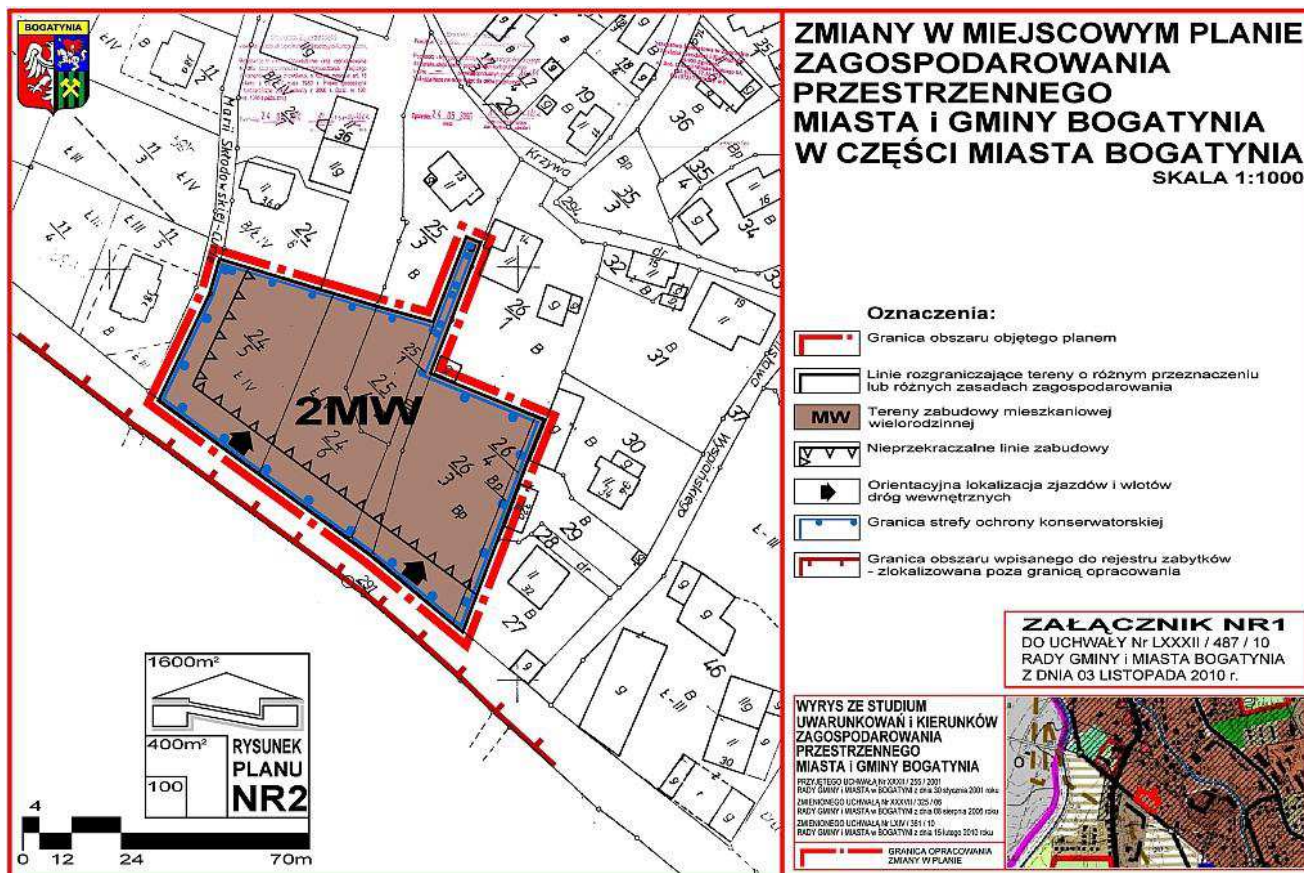


Załącznik nr 1-01 do uchwały nr LXXXII/  
/487/10 Rady Gminy i Miasta Bogatynia  
z dnia 3 listopada 2010 r.

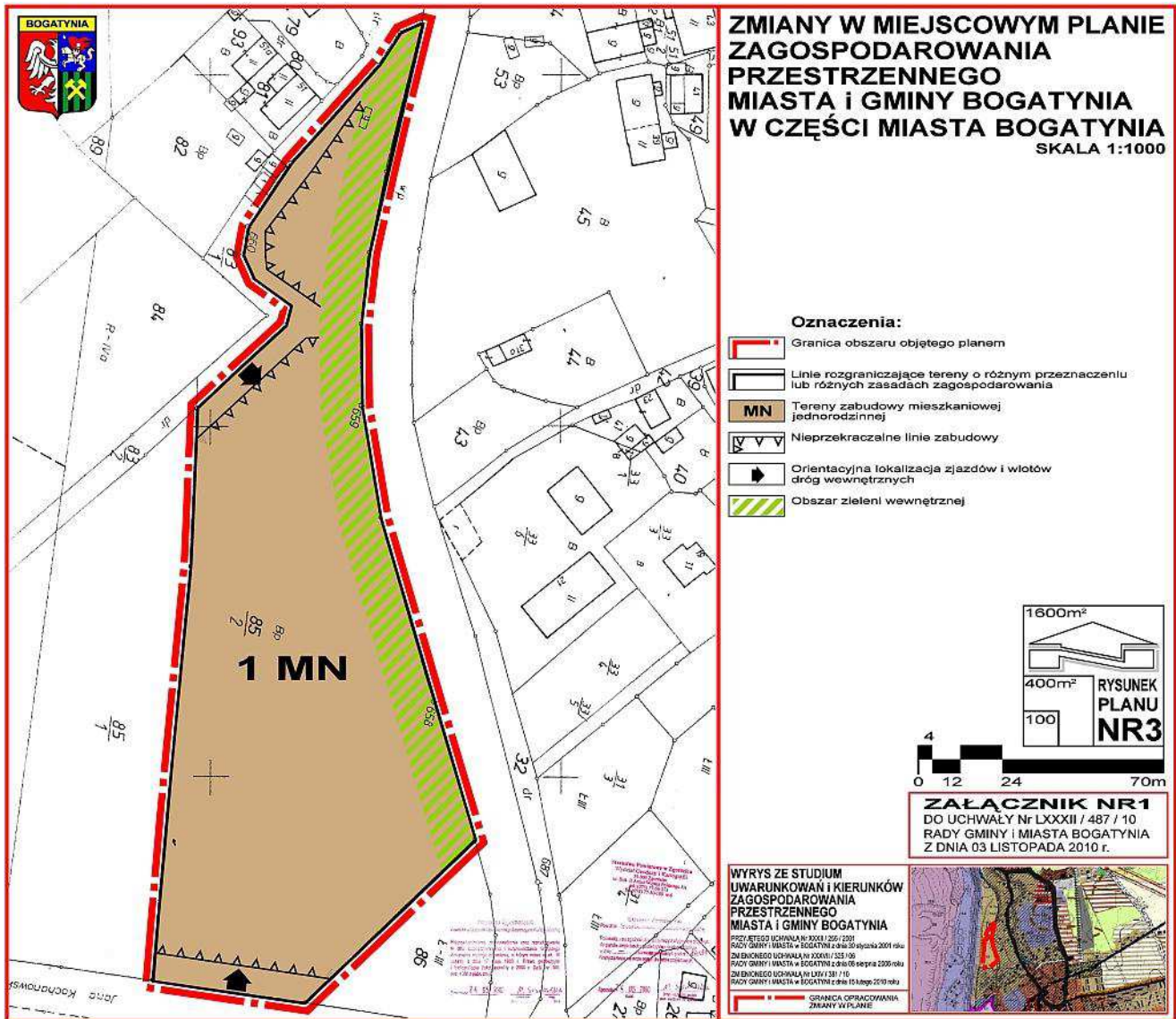




Załącznik nr 1-02 do uchwały nr LXXXII/  
/487/10 Rady Gminy i Miasta Bogatynia  
z dnia 3 listopada 2010 r.

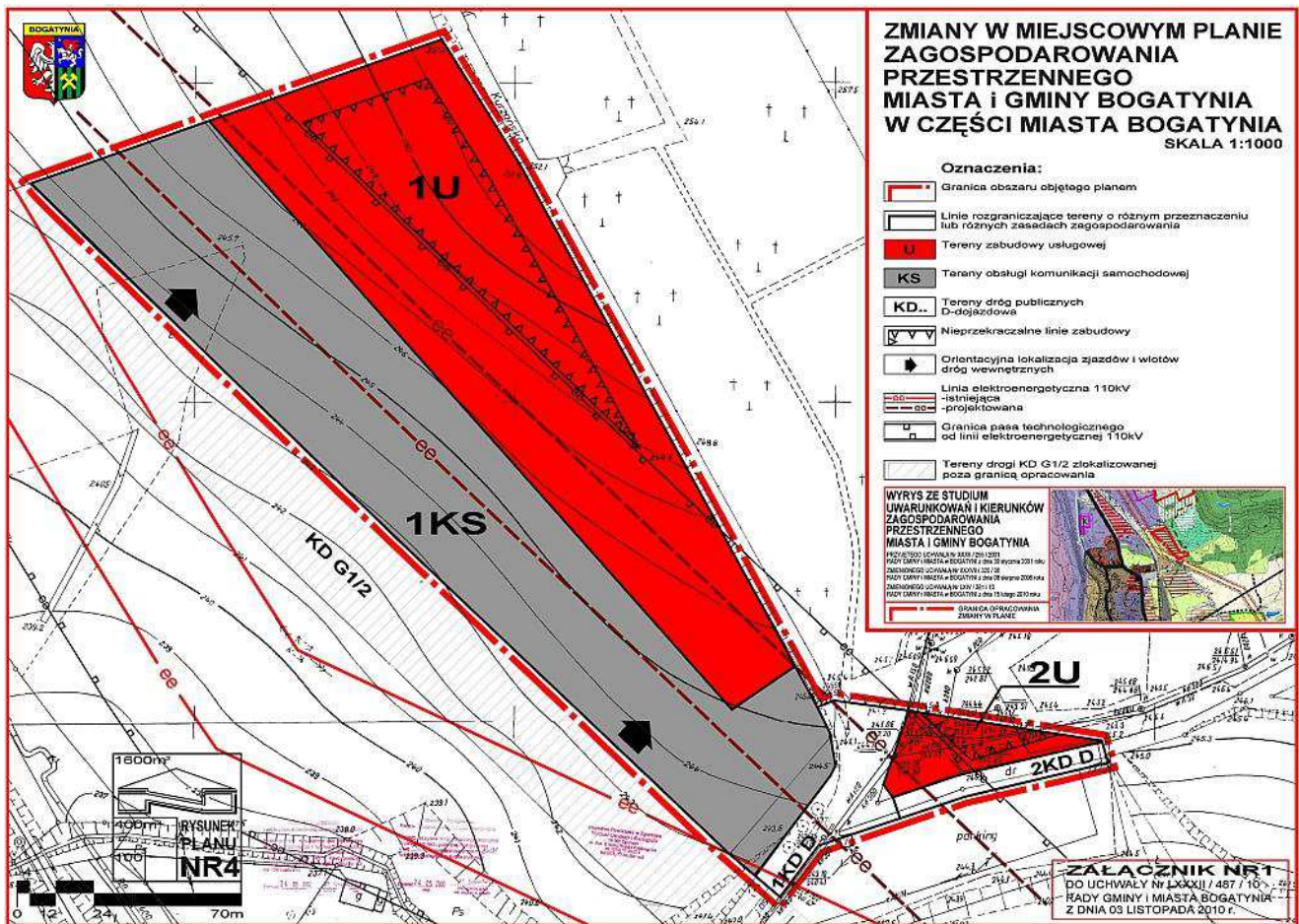


Załącznik nr 1-03 do uchwały nr LXXXII/  
/487/10 Rady Gminy i Miasta Bogatynia  
z dnia 3 listopada 2010 r.

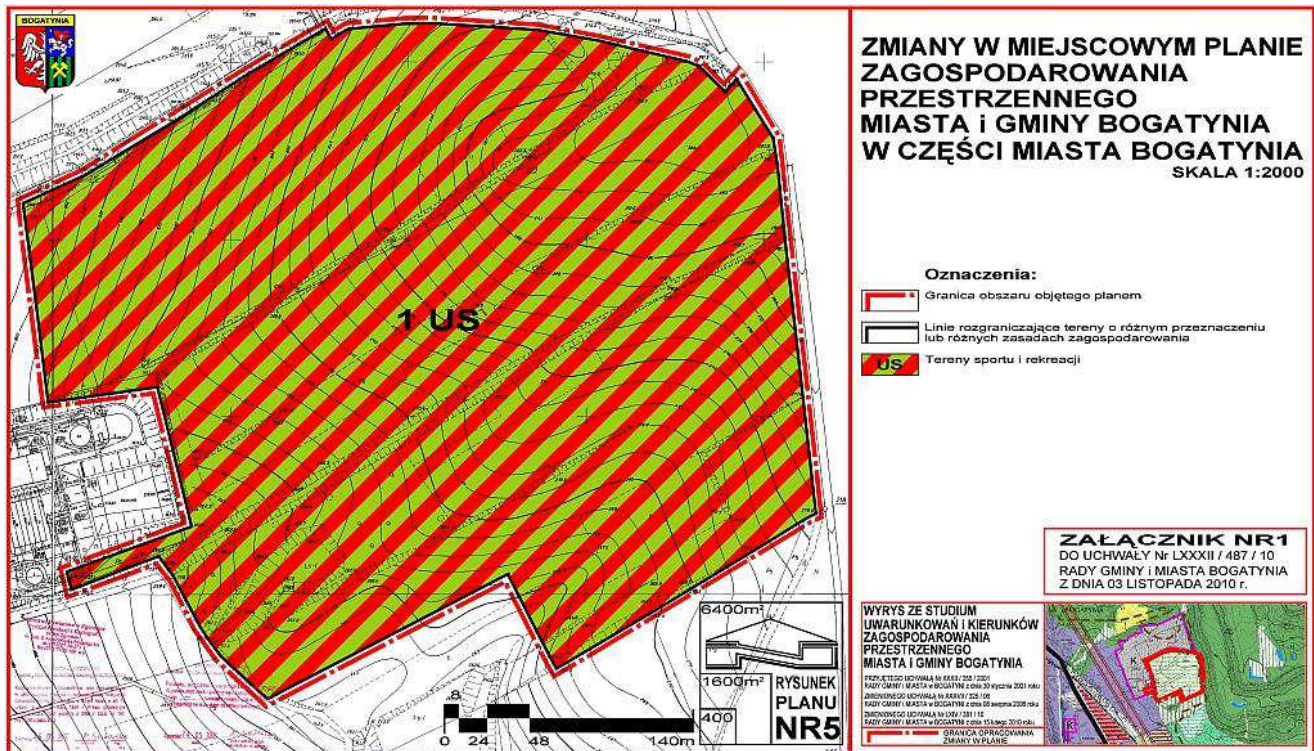




Załącznik nr 1-04 do uchwały nr LXXXII/  
/487/10 Rady Gminy i Miasta Bogatynia  
z dnia 3 listopada 2010 r.

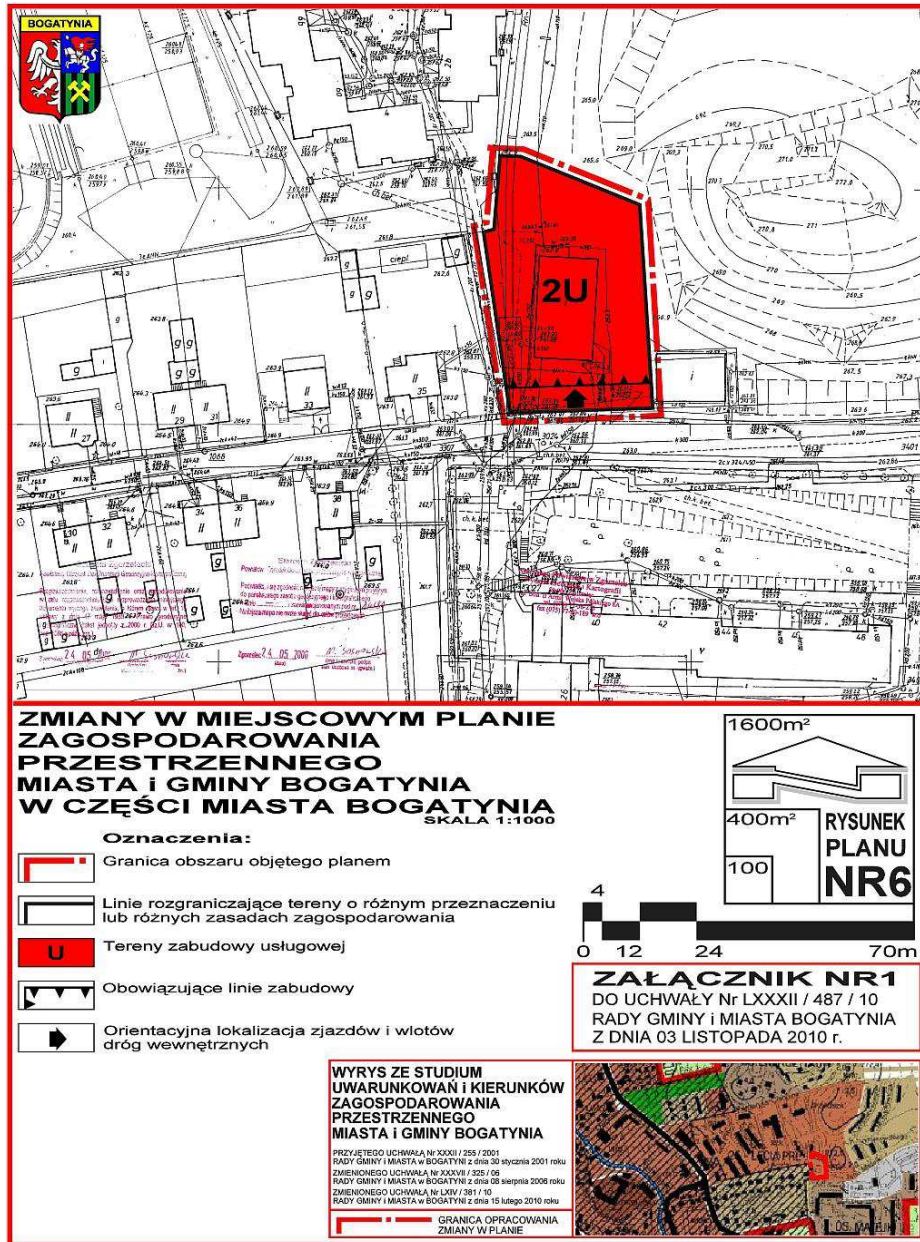


Załącznik nr 1-05 do uchwały nr LXXXII/  
/487/10 Rady Gminy i Miasta Bogatynia  
z dnia 3 listopada 2010 r.

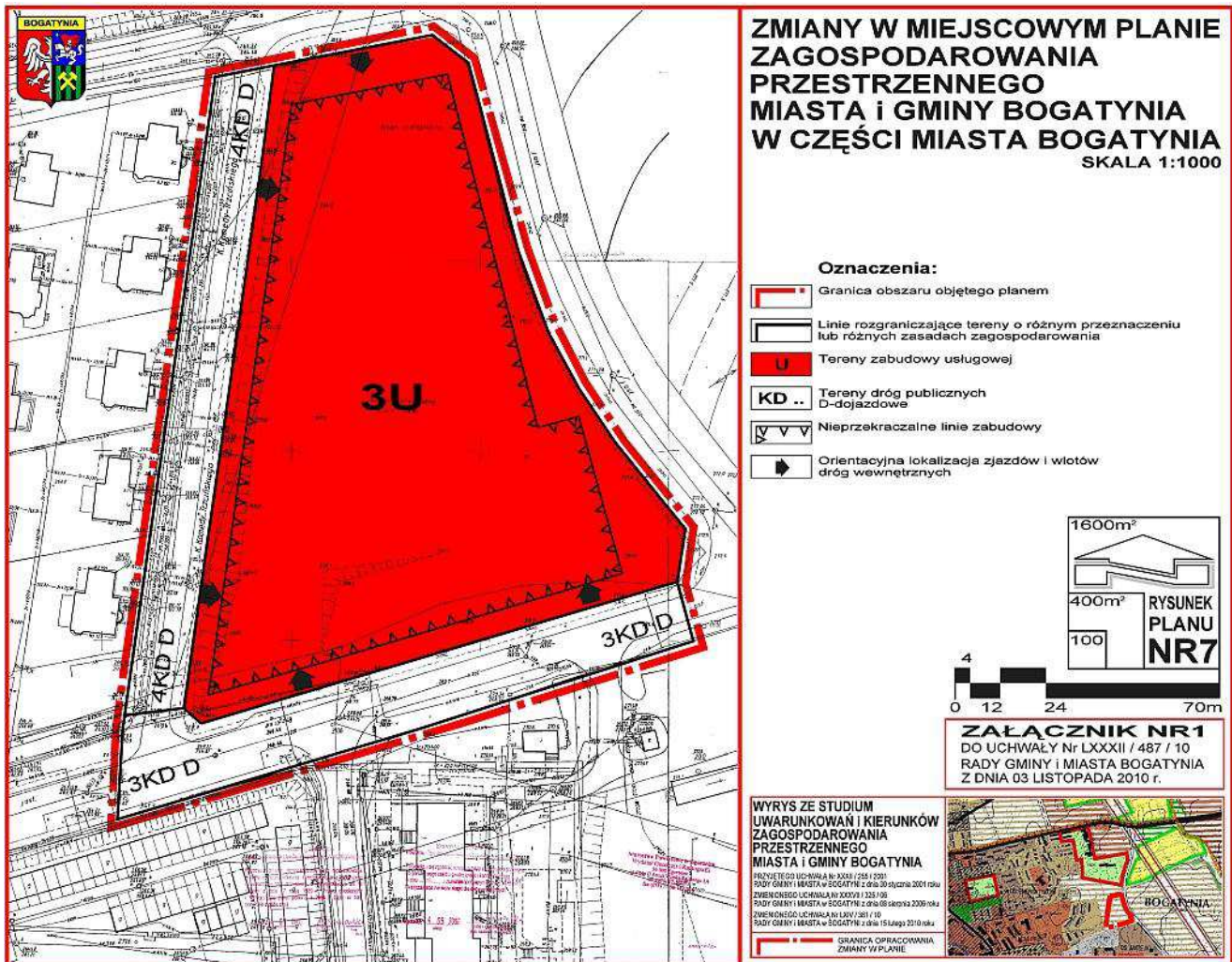




Załącznik nr 1-06 do uchwały nr LXXXII/  
/487/10 Rady Gminy i Miasta Bogatynia  
z dnia 3 listopada 2010 r.

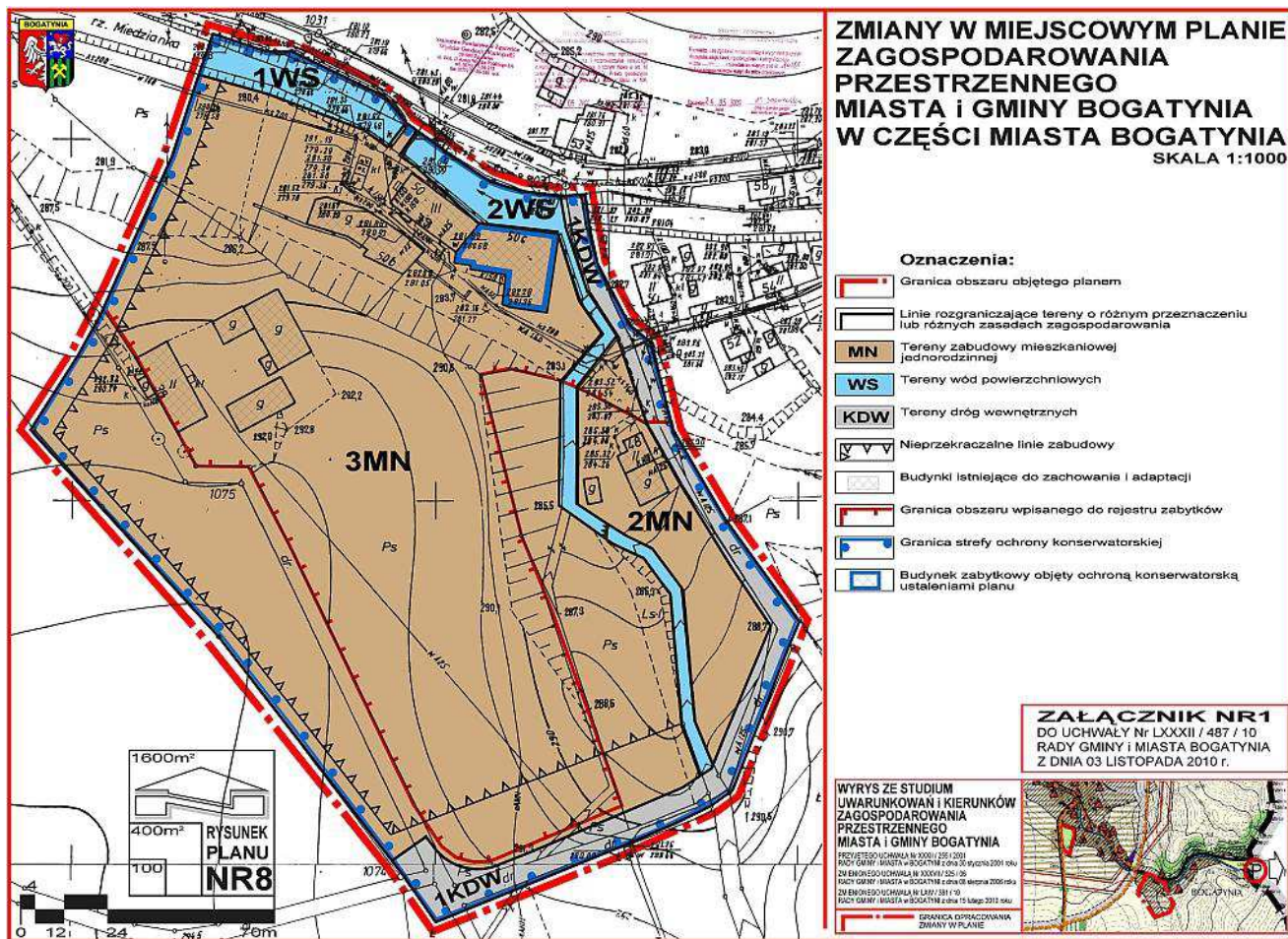


Załącznik nr 1-07 do uchwały nr LXXXII/  
/487/10 Rady Gminy i Miasta Bogatynia  
z dnia 3 listopada 2010 r.





Załącznik nr 1-08 do uchwały nr LXXXII/  
/487/10 Rady Gminy i Miasta Bogatynia  
z dnia 3 listopada 2010 r.



**Załącznik nr 2 do uchwały nr LXXXII/  
/487/10 Rady Gminy i Miasta Bogatynia  
z dnia 3 listopada 2010 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmian w planie**

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Bogatynia w części miasta Bogatynia w dniach od 09 sierpnia do 31 sierpnia 2010 roku w terminie do dnia 15 września 2010r. nie wpłynęła żadna uwaga.

**Załącznik nr 3 do uchwały nr LXXXII/  
/487/10 Rady Gminy i Miasta Bogatynia  
z dnia 3 listopada 2010 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

W związku z uchwaleniem zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bogatynia w części miasta Bogatynia, po stronie gminy mogą wystąpić zobowiązania związane z rozbudową i modernizacją istniejących dróg oraz rozbudową sieci infrastruktury technicznej w sąsiedztwie terenów objętych ustaleniami zmiany planu.

Inwestycje, o których mowa wyżej mogą być finansowane ze środków budżetowych.

Przyjmuje się, że gmina w miarę możliwości będzie ubiegać się o pozyskanie środków pozabudżetowych na realizację ww. inwestycji. W wypadku pozyskania funduszy z tych źródeł, zasady finansowania ww. zadań zmienią się odpowiednio do uzyskanych funduszy.