

**2086**

**UCHWAŁA NR LXXII/434/10  
RADY GMINY I MIASTA BOGATYNIA**

z dnia 27 maja 2010 r.

**w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miasta i gminy Bogatynia**

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXX/VIII/330/06 z 1 września 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bogatynia, po stwierdzeniu zgodności projektu zmian planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bogatynia przyjętego uchwałą nr XXXII/255/2001 z dnia 30 stycznia 2001 r. i zmienionego uchwałami nr: XXXVII/325/06 z dnia 8 sierpnia 2006 r. i nr LXIV/381/2010 z dnia 15 lutego 2010 r. uchwała się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bogatynia.

Integralną część niniejszej uchwały stanowią:

- załącznik graficzny nr 1 – rysunek planu nr 1 w skali 1 : 2000,
- załącznik graficzny nr 2 – rysunek planu nr 2 w skali 1 : 1000,
- załącznik graficzny nr 3 – rysunek planu nr 3 w skali 1 : 1000,
- załącznik graficzny nr 4 – rysunek planu nr 4 w skali 1 : 2000,
- załącznik nr 5 – „Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmian planu”,
- załącznik nr 6 – „Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianach planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania”.

**Rozdział 1**

**Przedmiot i zakres ustaleń planu**

**§ 1. Przedmiot i zakres ustaleń zmiany planu**

1. Przedmiotem zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są obszary położone w mieście Bogatynia:

- 1) w rejonie ulic M. Curie-Skłodowskiej i Opolowskiej,
- 2) w rejonie ul. II Armii Wojska Polskiego,
- 3) w rejonie ul. Głównej,
- 4) oraz obszar we wsi Działoszyn.

2. Zakres ustaleń zmian planu oraz działań podejmowanych w granicach obszarów objętych zmianami określa się poniżej.

3. Nie wprowadza się, ze względu na brak występowania, ustaleń w zakresie:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych

na podstawie odrębnych przepisów, w tym:

- a) terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
- b) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- c) granice terenów wymagających rekultywacji,
- d) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.

§ 2. 1. W rysunku planu obowiązującymi ustaleniami planu są przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach gospodarowania, przeznaczenie podstawowe terenów wyrażone symbolami literowymi wyróżniającymi poszczególne tereny, nieprzekraczalne linie zabudowy, przebiegi dróg istniejących i projektowanych, linii elektroenergetycznych wysokich napięć, granice terenu i obszaru górniczego „Turoszów-Bogatynia I” oraz granice obszarów objętych zmianą planu. Pozostałe oznaczenia mają charakter regulacyjny i informacyjny lub przesądzone są innymi niż plan przepisami.

2. Użyte w niniejszej uchwale określenia oznaczają:

- 1) plan – należy przez to rozumieć niniejszą zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bogatynia;
- 2) uchwała – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy i Miasta wraz załącznikami;
- 3) rysunki planu – należy przez to rozumieć załączniki graficzne nr 1–4 do nin. uchwały, odnoszące ustalenia uchwały do obszarów objętych zmianami planu oraz zawierające oznaczenia o charakterze obowiązującym lub informacyjnym;
- 4) przepisy odrębne (szczególne) – należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi i aktami prawa miejscowego, a także ograniczenia w zagospodarowaniu i wykorzystaniu terenu zawarte w prawomocnych decyzjach administracyjnych;
- 5) linie rozgraniczające – należy przez to rozumieć linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, których przebieg przedstawiony w rysunku planu ma charakter przesądzony i nie może ulegać korektom w ramach realizacji planu; granica opracowania planu, granica gminy oraz granice obrębów są jednocześnie ustalonymi liniami rozgraniczającymi;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – dopuszczalna linia usytuowania bryły budynku, określona w metrach odległość projektowanej za-

- budowy od określonej w planie linii rozgraniczającej, regulacjom liniami zabudowy nie podlegają w szczególności wykusze, balkony, ganki i zadaszenia przedwejsciowe, gzymsy, okapy itp., wysunięte nie więcej niż 1,2 m poza lico ściany frontowej budynku;
- 7) linie wewnętrznego podziału – ustalone lub orientacyjne granice nieruchomości o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, położonych w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
  - 8) tereny zainwestowane – tereny, dla których plan ustala lub dopuszcza możliwość realizacji zabudowy kubaturowej lub użytkowania nierolniczego i nieleśnego;
  - 9) przeznaczenie podstawowe terenu – należy przez to rozumieć określone w planie przeznaczenie przeważające na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi; wprowadzenie innych niż podstawowa funkcji terenu, jest dopuszczalne wyłącznie, o ile stanowią tak ustalenia nin. uchwały;
  - 10) przeznaczenie uzupełniające terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie funkcji podstawowej, na terenach na których dopuszczają je ustalenia nin. uchwały oraz w stopniu określonym przepisami prawa powszechnego;
  - 11) tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów z zakresu działalności komercyjnej: usług niepublicznych – z zakresu rzemiosła, handlu, gastronomii, hotelarstwa oraz z zakresu drobnej wytwórczości, produkcji i składowania, nie powodujące szkodliwego oddziaływania na środowisko i zdrowie ludzi;
  - 12) usługi – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów z zakresu: handlu, gastronomii, rzemiosła, administracji i zarządzania, ubezpieczeń i finansów, oświaty, ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, turystyki i hotelarstwa itp., nie powodujące szkodliwego oddziaływania na środowisko i zdrowie ludzi;
  - 13) tereny otwarte – należy przez to rozumieć tereny użytków rolnych i leśnych oraz wód śródlądowych (tereny niebudowlane);
  - 14) wskaźnik zabudowy działki – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich stałych obiektów kubaturowych zlokalizowanych w obrębie nieruchomości do powierzchni tej nieruchomości;
  - 15) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wynikającą z planu lub przepisów odrębnych ilość kondygnacji lub wymiar budynku mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu przekrycia dachowego.
- b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,  
c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,  
d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,  
e) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,  
f) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,  
g) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,  
h) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,  
i) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
- 2) W rozdziale 4 uchwały – szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
  - 3) W rozdziale 2, 3 i 4 uchwały oraz na rysunkach planu – sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 4) W rozdziale 4 uchwały – stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## Rozdział 2

### Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów – ustalenia ogólne

#### § 4. Podstawowe ustalenia funkcjonalno-przestrzenne dla terenów zainwestowania

1. Ustala się zasięg istniejącego i projektowanego zainwestowania jak na rysunkach planu.

2. W obrębie terenów zainwestowania dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej i usługowej, nieuciążliwej produkcyjnej i magazynowo-składowej oraz zainwestowania służącego celom publicznym, w tym związanego z gospodarką komunalną.

3. W granicach terenów istniejącego i projektowanego zainwestowania (poza terenami zabudowy usługowo-produkcyjnej oznaczonej symbolem U/P) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów usługowych, produkcyjnych i innych, dla których wymagane jest sporządzenie oceny oddziaływania na środowisko.

4. Na wszystkich terenach prócz terenów w liniach rozgraniczających ulic – jeżeli ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 uchwały nie stanowią inaczej – dopuszcza się lokalizację niewielkich urządzeń gospodarki komunalnej na ewent. wydzielonych działkach do 150 m<sup>2</sup>, zaś na terenach mieszkaniowych i usługowo-produkcyjnych również jako obiektów wbudowanych. Dopuszcza się ponadto sytuowanie instalacji magazynowych – zbiorników paliw płynnych i gazowych

#### § 3. W planie określono:

- 1) W rozdziale 2 i 3 uchwały oraz na rysunkach planu:
  - a) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

– do celów grzewczych i bytowych (olej opałowy, gaz płynny).

5. Przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określono na rysunku planu oraz w rozdz. 2 i 3 nin. uchwały. Używane w ustaleniach funkcjonalnych określenia: „przeznaczenie/funkcja/e podstawowa/e” i „przeznaczenie/funkcja/e uzupełniająca/e (dopuszczalna/e, towarzysząca/e)” oznaczają odpowiednio: przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi oraz przeznaczenie nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym, które może uzupełniać przeznaczenie podstawowe.

6. W rozdziale 3 nin. uchwały w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych obszarów i terenów ustala się zasady przekształcania istniejącego zainwestowania, gabaryty i charakter projektowanych obiektów kubaturowych oraz określa wymagania dotyczące zagospodarowania terenów.

7. Wymaga się, aby sytuując projektowane obiekty respektować określone w planie ustalone i nieprzekraczalne linie zabudowy, a w przypadku ich braku w oparciu o przepisy szczególne.

8. Wzdłuż dróg i placów publicznych nie dopuszcza się realizacji ogrodzeń pełnych.

9. W rysunkach planu i w ustaleniach szczegółowych dla niektórych terenów wskazano wartość istniejącą zieleni wysoką przewidywaną do zachowania. Dopuszcza się wycinanie pojedynczych drzew, jeżeli wymaga tego ich stan zdrowotny.

10. Ustala się rehabilitację terenów zainwestowania w szczególności poprzez realizację sieci sanitarnych, oświetlenia ulic oraz modernizację dróg.

11. Szczegółowe zasady i wymagania dotyczące parcelacji określono w § 20 nin. uchwały.

### § 5. Ustalenia funkcjonalno-przestrzenne dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

1. Dla terenów dominujących funkcjonalnie i przestrzennie w granicach istniejącego i projektowanego zainwestowania ogólne ustalenia funkcjonalno-przestrzenne zostały ustalone w punktach 2–5. Dotyczy to terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych w rysunku planu symbolami: **MW**, **MN**, **M/U**, **RM** oraz **U** i **U/P**. Dla pozostałych terenów ogólne ustalenia funkcjonalno-przestrzenne zostały ustalone w punkcie 6.

#### 2. Tereny **MW** i **M/U**:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (**MW**) oraz mieszkaniowo-usługowej (**M/U**);
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty mieszkalnictwa zbiorowego, obiekty usługowe i administracyjne, obiekty gospodarcze i garaże, boiska i place zabaw, zieleń urządzona i ogródki przydomowe, stawy rekreacyjne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

#### 3. Tereny **MN**:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN**);

- 2) przeznaczenie uzupełniające – pojedyncze obiekty mieszkalnictwa wielorodzinnego i mieszkalnictwa zbiorowego, obiekty usługowe i administracyjne, pensjonaty, obiekty gospodarcze, garaże i parkingi, sady i uprawy szklarniowe, boiska i place zabaw, zieleń urządzona, pojedyncze nieuciążliwe zakłady rzemieślnicze, stawy rekreacyjne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

#### 4. Tereny **RM**:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny istniejącej i projektowanej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obiekty usługowe i administracyjne, gospodarstwa agroturystyczne, obiekty gospodarcze, garaże i parkingi, sady i uprawy szklarniowe, boiska i place zabaw, zieleń urządzona, pojedyncze nieuciążliwe zakłady rzemieślnicze, stawy rekreacyjne, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

#### 5. Tereny **U**:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny istniejącej i projektowanej zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi i administracja, funkcja mieszkaniowa jako wbudowana (jeżeli możliwości stałego przebywania ludzi nie ogranicza funkcji podstawowej), obiekty gospodarcze, garaże i parkingi, stacje paliw, zieleń urządzona sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

#### 6. Tereny **U/P**:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny istniejącej i projektowanej zabudowy usługowo-produkcyjno-składowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi i administracja, pojedyncze obiekty mieszkalnictwa, (jeżeli możliwości stałego przebywania ludzi nie ogranicza funkcji podstawowej), zakłady rzemieślnicze, obiekty gospodarcze, garaże i parkingi, stacje paliw, zieleń urządzona, stawy rekreacyjne, ośrodki obsługi gospodarki rolnej i produkcji rolnej, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

7. Dla pozostałych terenów – poza dominującymi – wprowadza się następujące ogólne ustalenia funkcjonalne – przeznaczenie podstawowe i uzupełniające:

- 1) dla terenów zieleni parkowej i skwerów (**ZP**) – pojedyncze obiekty usługowe i administracyjne o powierzchni zabudowy do 100 m<sup>2</sup>, elementy małej architektury, parkingi, pojedyncze obiekty infrastruktury technicznej, zbiorniki wodne;
- 2) dla terenów ogrodów działkowych (**ZD**) – pojedyncze obiekty gospodarcze, sady, uprawy ogrodnicze, plantacje, tereny rolne, lasy i zadrzewienia, terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, zieleń nieurządzona, obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) dla terenów zieleni nieurządzonej, zadrzewień i zakrzewień (**ZN**) – elementy małej architektury, parkingi, pojedyncze obiekty infrastruktury technicznej, zbiorniki wodne;
- 4) dla terenów obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (**W**) – pojedyncze obiekty admini-

stracyjne i magazynowo-gospodarcze, zielen urządzone, parkingi;

- 5) dla terenów rolniczych (R) – sady, uprawy ogrodnicze, plantacje, ogrody działkowe, lasy i zadrzewienia, terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, stawy hodowlane i rekreacyjne, zielen urządzone i nieurządzone, obiekty infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem: sytuowanie funkcji nierolniczych winno respektować zasady ochrony gruntów rolnych.

8. Ustala się – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej – następujące nieprzekraczalne linie proj. zabudowy od dróg i ulic w zależności od ich kategorii (mierzone od linii rozgraniczających tych dróg):

- 1) od drogi/ulicy kategorii zbiorczej (Z1/2) – 8,0 m,
- 2) od drogi/ulicy lokalnej powiatowej (L1/2) – 8,0 m,
- 3) od drogi/ulicy lokalnej (L1/2) – 6,0 m,
- 4) od drogi/ulicy dojazdowej (D) – 6,0 m,
- 5) od ciągów pieszo-jezdnych (Dpj i DWpj) – 5,0 m.

9. W liniach rozgraniczających dróg określonych w rysunku planu dopuszcza się sytuowanie wiat przystankowych komunikacji zbiorowej.

10. Ustalone w planie przeznaczenie terenów może być ograniczane przepisami prawa powszechnego lub/i decyzji ustanawiających formy ochrony terenów lub/i strefy ograniczonego użytkowania.

**§ 6.** Dla terenów rolnych wprowadza się następujące ustalenia funkcjonalno-przestrzenne:

- 1) ochronie podlegają rolnicza przestrzeń produkcyjna oraz przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe wartości terenu,
- 2) chroni się przed trwałym zainwestowaniem grunty rolne, ich przeznaczenie na cele nierolnicze może odbywać się tylko na zasadach określonych w nin. planie oraz wprowadza się na nich zakaz zabudowy kubaturowej (za wyjątkiem obiektów gospodarczo-magazynowych służących bezpośrednio produkcji rolnej – bez pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi),
- 3) użytki zielone położone wzdłuż cieków wodnych przeznaczają się do trwałej adaptacji,
- 4) nie ogranicza się możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej, zalecając prowadzenie ich wzdłuż pasów drogowych lub granic działek oraz równoległe do sieci istniejących,
- 5) nie ogranicza się możliwości realizacji zbiorników retencji wodnej i stawów hodowlanych, o ile nie stoi to w sprzeczności z przepisami szczególnymi,
- 6) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych (punkty widokowe, miejsca odpoczynku, wyciągi narciarskie itp.), o ile nie stoi to w sprzeczności z przepisami szczególnymi,
- 7) dopuszcza się modernizację dróg rolniczych,
- 8) zaleca się realizację zadrzewień śródpolnych, szczególnie wzdłuż dróg rolniczych.

### **§ 7. Zasady ochrony środowiska i przyrody.**

1. Dla określenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku ustala się:

- 1) zaliczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – do grupy „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”,
- 2) zaliczenie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) – do grupy „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”,
- 3) zaliczenie terenów zabudowy zagrodowej (RM) – do grupy „tereny zabudowy zagrodowej”,
- 4) zaliczenie terenów ogrodów działkowych (ZD) – do grupy 2.a „tereny wypoczynkowo-rekreacyjne poza miastem”.

2. W celu uniknięcia tworzenia obszarów ograniczonego użytkowania – stosując dostępne rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne – należy zapewniać dotrzymywanie standardów jakości środowiska poza terenami inwestycji mogących oddziaływać na środowisko. Wymaga się, aby ewentualne uciążliwości związane z realizacją i funkcjonowaniem zespołów projektowanego zainwestowania nie wykraczały poza granice nieruchomości należących do właścicieli obiektów. Powyższe nie dot. linii elektroenergetycznych WN oraz dróg publicznych.

3. Projektowane obiekty i zespoły zabudowy należy podłączać do istniejących i projektowanych sieci wodociągowych oraz projektowanych sieci kanalizacyjnych.

4. Dla ochrony gruntów i wód podziemnych place manewrowe i parkingi (powyżej 10 mp) sytuowane w granicach istn. i proj. zainwestowania należy wyposażać w separatory substancji ropopochodnych, w których winny być oczyszczane wody opadowe przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników.

5. Ewentualne roboty ziemne prowadzone w sąsiedztwie urządzeń melioracyjnych lub z nimi kolidujące muszą być uzgadniane z Dolnośląskim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych.

6. W systemach grzewczych zaleca się korzystanie z paliw ekologicznych. W przypadku realizowania nowych zbiorczych kotłowni lokalnych (dla zespołów zabudowy mieszkaniowej lub w obrębie terenów oznaczonych symbolem U/P ustala się zakaz stosowania paliw węglowych).

7. Dla ochrony wód powierzchniowych ustala się zakaz zrztu ścieków sanitarnych do cieków powierzchniowych.

8. Istniejącą zielen przyuliczną (przydrożną) przeznaczają się do zachowania. Dopuszcza się wycinki drzew i krzewów w trakcie modernizacji dróg w niezbędnym zakresie. Wymaga się realizacji nasadzeń uzupełniających szpalery zieleni wysokiej. Ustalenia dot. istniejącej i projektowanej zieleni na terenach, dla których obowiązują ustalenia szczegółowe – zawarto w rozdziale 3 uchwały, gdzie określono charakter i funkcje nowych nasadzeń oraz – w niektórych wypadkach – zalecenia dotyczące istniejących zespołów zieleni.

9. Wymaga się, aby realizując obiekty kubaturowe i sieci infrastruktury technicznej nie naruszać systemów korzeniowych drzew, prowadząc roboty ziemne – w miarę możliwości – poza zasięgiem ich koron. Wymaga się zabezpieczenia drzew na placach budów dla ich ochrony przed zniszczeniami mechanicznymi.

10. Nie ogranicza się możliwości wprowadzania innych, nie określonych w rysunku planu nasadzeń, o ile nie stoi to w sprzeczności z innymi ustaleniami planu oraz nie ogranicza możliwości realizowania ustalonego planem zainwestowania.

#### **§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazu kulturowego**

1. W rejestrze zabytków figuruje budynek mieszkalny przy ul. Głównej 3 (nr rej.- 557/J). Zakres i charakter wszelkich prac inwestycyjnych i remontowo-modernizacyjnych muszą na etapie pozwolenia na budowę, uzyskać opinie i uzgodnienia służby ochrony zabytków.

2. Dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków znajdujących się w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia sformułowane dla poszczególnych stref oraz szczegółowe zalecenia zawarte w rozdziale 3 uchwały. Dla prac remontowych, modernizacyjnych i rozbiórkowych prowadzonych przy obiektach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, a nie wpisanych do rejestru zabytków i znajdujących się poza strefami ochrony konserwatorskiej – należy przed rozpoczęciem remontu lub przebudowy obiektu uzyskać opinię służby ochrony zabytków. Dopuszcza się rozbiórkę budynków i budowli znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, a nie wpisanych do rejestru zabytków, gdy jest to uzasadnione względami technicznymi lub wynika z ustaleń planu.

3. Na całym obszarze objętym planem, w przypadku prowadzenia robót ziemnych i natrafienia na obiekty mające charakter zabytku archeologicznego, o odkryciu należy niezwłocznie powiadomić służbę ochrony zabytków.

#### **§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

1. Terenami składającymi się na przestrzeń publiczną w obszarze objętym planem są:

- 1) elementy układu drogowej komunikacji publicznej oznaczone w rysunku planu symbolami KD (Z, L, D) oraz KDpj,
- 2) tereny przeznaczone do realizacji systemu ścieżek i szlaków rowerowych,
- 3) tereny zieleni parkowej oznaczone symbolem ZP.

2. W obrębie przestrzeni publicznych parków dopuszcza się lokalizację niepublicznych obiektów towarzyszących związanych z przeznaczeniem podstawowym.

3. Umieszczanie wolnostojących reklam i znaków nie może powodować utrudnień w komunikacji pieszej i rowerowej, ograniczania widoczności na skrzyżowaniach oraz percepcji znaków i sygnałów drogowych – dla zapewnienia bezpieczeństwa użytkownikom ciągów komunikacyjnych.

4. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych zawarto również w rozdziale 3 uchwały.

#### **§ 10. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.**

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz dotyczące sposobu zagospodarowywania terenów zawarto w rozdziale 3 uchwały, w ustale-

niach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów.

#### **§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.**

1. Zasady ochrony środowiska i przyrody określono w § 7 nin. uchwały.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego określono w § 8 nin. uchwały.

3. Na terenie strefy ochrony bezpośredniej obiektów zaopatrzenia w wodę obowiązują ograniczenia wynikające z ustawy Prawo wodne.

4. Na terenach objętych planem ochronie podlega istniejąca zieleń wysoka (za wyjątkiem drzew owocowych, drzew i krzewów, których wiek nie przekracza 5 lat oraz drzew i krzewów sadzonych na plantacjach). W przypadku wydawania zezwoleń na usuwanie drzew lub krzewów na inwestora może być nałożony obowiązek przesadzenia drzewa lub krzewu w inne miejsce lub dokonania nasadzeń rekompensujących. Dopuszcza się wycinanie pojedynczych drzew, jeżeli wymaga tego ich stan zdrowotny oraz drzew położonych w liniach rozgraniczających dróg w celu poprawy bezpieczeństwa i organizacji ruchu.

5. Dla ochrony wód powierzchniowych ustala się zakaz zrzutu ścieków sanitarnych do cieków powierzchniowych.

#### **§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.**

#### **§ 13. Podstawowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów zainwestowanych poprzez sieć istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych określonych w rysunkach planu – jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej.

2. Ustala się konieczność przebudowy i modernizacji ulic i dróg w celu doprowadzenia ich parametrów technicznych do wymaganych klas technicznych.

3. W ramach robót modernizacyjnych dróg zbiorczych należy – w celu zwiększenia ich przepustowości – ograniczać liczbę indywidualnych włączy (wjazdów i wyjazdów bramowych).

4. W obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się możliwość lokalizacji – w uzgodnieniu z zarządcami dróg – obiektów nie ograniczających ruchu (o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej):

- związanych z obsługą ruchu (np. wiaty przystankowe),
- parterowych obiektów usługowych (np. kioski) o powierzchni zabudowy do 15,0 m<sup>2</sup>, niezwiązanych trwale z gruntem,
- elementów małej architektury (np. reklamy, miejsca odpoczynku).

5. Dopuszcza się możliwość wydzielania innych niż w rysunku planu niezbędnych wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnymi o minimalnych szerokościach: 6,0 m – dla obsługi do 4 działek, 8,0 m – dla obsługi większej ilości niż 4 działki.

6. Szczegółowe ustalenia dotyczące poszczególnych dróg publicznych zawiera rozdział 3.

7. W ramach modernizacji dróg publicznych dopuszcza się możliwość niezbędnych wycięć istniejących zadrzewień i zakrzewień.

#### § 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zachowuje się istniejące przebiegi sieci wodociągowej rozdzielczej i tranzytowej;
- 2) dla terenów proj. zainwestowania realizację nowych odcinków sieci wodociągowej wraz z niezbędnymi urządzeniami opartych o istniejące wodociągi w ul. Opolowskiej, Dymitrowa i M. Curie-Skłodowskiej.

Dopuszcza się możliwość:

- 1) wymiany i remontów istniejących sieci, a także korekty ich przebiegów w przypadku kolizji z projektowanym zainwestowaniem;
- 2) dla terenów zabudowy usługowo-produkcyjnej korzystania z indywidualnych systemów zaopatrzenia w wodę.

2. W zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków ustala się:

- 1) zachowuje się istniejące przebiegi sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) dla terenów projektowanego zainwestowania budowę sieci kanalizacji sanitarnej (grawitacyjnej lub tłocznej) z przyłączeniem jej do istniejących sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Opolowskiej, Dymitrowa i Puszkina,
- 3) konieczność podczyszczania ścieków przemysłowych z terenów zabudowy usługowo-produkcyjnej przed ich odprowadzeniem do kanalizacji, o ile nie będą odpowiadały normom;
- 4) konieczność podczyszczenia wód deszczowych z parkingów i placów manewrowych w separatorach koalescencyjnych przed zrzutem do odbiornika.

Dopuszcza się możliwość:

- wymiany i remontów istniejących sieci, a także korekty ich przebiegów w przypadku kolizji z projektowanym zainwestowaniem;
- dla terenów zabudowy usługowo-produkcyjnej realizacji indywidualnych systemów oczyszczania ścieków;
- dla terenów zabudowy mieszkaniowej – do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej – odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych.

3. W zakresie elektroenergetyki ustala się:

- 1) adaptację odcinków linii elektroenergetycznych wysokich napięć 110 kV; zezwala się na ich modernizację i rozbudowę;
- 2) adaptację i stopniową rozbudowę istniejącego systemu sieci i urządzeń SN, nie ograniczając możliwości prowadzenia nowych linii elektroenergetycznych średniego napięcia i realizacji stacji transformatorowych 20/0,4 kV, stosownie do potrzeb, na ewentualnie wydzielanych działkach o powierzchni do 100 m<sup>2</sup> (dopuszcza się zbliżenia ścian obiektów stacji transformatorowych do granic działek);

3) ustala się warunek kablowania lub przebudowy istniejących linii napowietrznych kolidujących z projektowanym zainwestowaniem lub ograniczających możliwość jego realizacji, po uprzednim ustaleniu warunków z zarządcą sieci;

4) doprowadzenie energii elektrycznej do wszystkich terenów przewidywanych do zagospodarowania; zasilanie projektowanego zainwestowania – z istniejących i projektowanych sieci SN oraz istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.

4. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) trwałą adaptację istniejących sieci teletechnicznych, dopuszczając ich modernizację i korekty przebiegu w przypadku kolizji z projektowanym zainwestowaniem; dopuszcza się możliwość rozbudowy sieci, zalecając prowadzenie nowych odcinków w kanalizacjach podziemnych; zaleca się systematyczne kablowanie napowietrznych odcinków sieci;
- 2) zakaz lokalizacji stacji bazowych i przekaznikowych telefonii mobilnej.

5. W zakresie gospodarki cieplnej nie przewidyje się realizacji systemu centralnego zaopatrzenia w ciepło. Obiekty kubaturowe winny być ogrzewane przez indywidualne lub lokalne kotłownie. Zaleca się stopniową likwidację indywidualnych kotłowni na paliwo stałe i stosowanie innych zamiennych źródeł energii (paliwa proekologiczne).

6. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) odpady komunalne winny być składowane na komunalnym składowisku odpadów w Bogatynie – jak w stanie istniejącym;
- 2) odpady niebezpieczne (np. szlasy z separatorów, odpadowe oleje hydrauliczne, płyny hamulcowe itp.) winny być gromadzone w szczelnych pojemnikach i przekazywane do wykorzystania lub unieszkodliwiania w instalacjach specjalistycznych. Wymaga się wprowadzanie systemu segregacji odpadów komunalnych.

7. Zaleca się prowadzenie nowych odcinków sieci jako podziemne, w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg – w uzgodnieniu z zarządcą drogi, wzdłuż istniejących i projektowanych korytarzy infrastruktury technicznej oraz wzdłuż granic działek.

8. W obrębie obszarów opracowania dopuszcza się wydzielanie działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej o powierzchni do 200 m<sup>2</sup>, o ile nie stoi to w sprzeczności z przepisami odrębnymi lub innymi ustaleniami planu.

#### § 15. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania i modernizacji zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych kategorii terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

1. Dla terenów dominujących funkcjonalnie i przestrzennie w granicach istn. i proj. zainwestowania, oznaczonych w rysunkach planu symbolami **MW, MN, M/U, U i U/P** szczegółowe ustalenia funkcjonalno-przestrzenne dot. zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania i modernizacji zabudowy oraz

zagospodarowania terenu zostały ustalone w punkcie 2. Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustalone dla ww. terenów zostały w punkcie 3.

2. Określa się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania i modernizacji zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) Dla terenów oznaczonych symbolami: **MW, MN, M/U**:

a) w zakresie remontów, modernizacji lub rozbudowy obiektów istniejących:

- wymaga się dostosowania do budowywanej części budynków do istniejącej zabudowy w zakresie wysokości, geometrii i kąta nachylenia dachów oraz materiałów elewacyjnych i pokrycia dachu,
- dopuszcza się nadbudowywanie istniejących budynków o wysokość 1 kondygnacji (maksymalnie 3,60 m) lub do wysokości istniejącej zabudowy na działce lub działce bezpośrednio sąsiadującej,
- dopuszcza się nadbudowę budynków o dachach płaskich dachami stromymi; kąt spadku połaci dachowych i rodzaj pokrycia należy dostosować do charakteru przekryć istniejącej zabudowy na działce lub w bezpośrednim sąsiedztwie,
- przy projektowanej rozbudowie wskaźnik zabudowy dla działki nie może się zwiększyć o więcej niż 40%;

b) w zakresie lokalizacji nowej zabudowy:

- wymaga się, aby usytuowanie projektowanych obiektów respektowało przebiegi ustalonych planem nieprzekraczalnych lub obowiązujących linii zabudowy,
- na terenach, dla których w planie nie określono przebiegów linii zabudowy, obowiązują przepisy prawa powszechnego, a w szczególności przepisy ustawy o drogach publicznych,
- dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki (nie dotyczy granic z drogami lub ciągami pieszo-jezdnymi), o ile nie narusza to ustalonych planem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi, w tym dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej,
- maks. wysokość proj. zabudowy: wielorodzinnej (MW) – 4 kondygnacje + poddasze użytkowe, jednorodzinnej (MN) i siedliskowej (RM) – 2 kondygnacje + poddasze użytkowe, dla zabudowy lokalizowanej na działkach plombowych – wysokość istn. zabudowy w sąsiedztwie + 1 kondygnacja;
- ustala się następujące maksymalne wskaźniki zabudowy dla działek z nowo projektowaną zabudową: jednorodzinna i siedliskowa – 0,25, wielorodzinna – 0,35;

c) w zakresie innych elementów zagospodarowania:

- jeśli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, nie przesądza się o sposobie gro-

dzienia terenów, lecz nie dopuszcza się grodzienia posesji ogrodzeniami pełnymi od strony dróg publicznych,

- istniejąca wartościowa zieleń wysoka – do zachowania, dopuszcza się wycinanie pojedynczych drzew, jeżeli wymaga tego ich stan zdrowotny oraz drzew położonych w liniach rozgraniczających dróg w celu poprawy bezpieczeństwa i organizacji ruchu,
- ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działek: zabudowy jednorodzinnej (MN) i siedliskowej (RM) – 40%, zabudowy wielorodzinnej (MW) – 30%,
- zalecane nasadzenia zieleni izolacyjnej wzdłuż granic z drogami publicznymi i wewnętrznymi oraz od strony zabudowań gospodarczych lub boksów garażowych i miejsc postojowych.

2) Dla terenów oznaczonych symbolem **U i U/P**:

a) w zakresie remontów, modernizacji lub rozbudowy obiektów istniejących:

- wymaga się dostosowania do budowywanej części budynków do istniejącej zabudowy w zakresie wysokości oraz geometrii i kąta nachylenia dachów,
- dopuszcza się nadbudowywanie istniejących budynków do wysokości równej wysokości innego istniejącego budynku na działce lub działce bezpośrednio sąsiedniej (ustalona maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy budynków, które w stanie istniejącym przekraczają tę wysokość),
- przy projektowanej rozbudowie wskaźnik zabudowy dla działki nie może się zwiększyć o więcej niż 50% jak w stanie istniejącym,

b) w zakresie lokalizacji nowej zabudowy:

- wymaga się, aby usytuowanie projektowanych obiektów respektowało przebiegi ustalonych planem nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- na terenach, dla których w planie nie określono przebiegów linii zabudowy, obowiązują przepisy prawa powszechnego, a w szczególności przepisy ustawy o drogach publicznych,
- dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, infrastruktury technicznej i garaży bezpośrednio przy granicy działki, o ile nie narusza to ustalonych planem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi, a w szczególności dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej,
- maksymalna wysokość proj. zabudowy – 12,0 m mierzone od poziomowi terenu przy najniższej położonym wejściu (wjeździe) do budynku,
- maksymalny wskaźnik zabudowy dla działek z nowo projektowaną zabudową – 25%,

c) w zakresie innych elementów zagospodarowania:

- w przypadku grodzenia ustala się wymóg stosowania ogrodzeń ażurowych,
- istniejąca wartościowa zieleń wysoka – do zachowania, dopuszcza się wycinanie pojedynczych drzew, jeżeli wymaga tego ich stan zdrowotny oraz drzew położonych w liniach rozgraniczających dróg w celu poprawy bezpieczeństwa i organizacji ruchu,
- ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działek – 40%,
- należy przewidzieć odpowiednią liczbę stanowisk parkingowych dla pracowników i klientów oraz dla pojazdów dostawczych,
- zalecane nasadzenia zieleni izolacyjnej wzdłuż granic z drogami publicznymi i wewnętrznymi.

3. Dla oznaczonych w rysunku planu symbolami: MW, MN, M/U, U i U/P ustala się następujące sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się możliwość dotychczasowego użytkowania terenu oraz realizacji sieci infrastruktury komunalnej pod warunkiem ich nie kolidowania z planowanym zainwestowaniem,
- 2) warunki tymczasowego zagospodarowania terenów, ograniczenia w ich użytkowaniu oraz – w niektórych wypadkach wskaźniki kształtowania zagospodarowania – ustalone zostały dla wybranych terenów w rozdziale 3 uchwały.

### Rozdział 3

#### Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

**§ 16.** Dla terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu nr 1 określa się następujące przeznaczenie i warunki zagospodarowania:

##### 01 MW

Teren projektowanej zabudowy wielorodzinnej położony w północnej części obszaru. Ustala się lokalizację projektowanej zabudowy wielorodzinnej (MW) w granicach terenu jak na rysunku planu a ponadto:

- maksymalna wysokość projektowanej zabudowy – 4 kondygnacje naziemne + poddasze użytkowe,
- nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu,
- obsługę komunikacyjną z drogi 08KD i ul. Białogórskiej,
- wymagane nasadzenia wysokiej zieleni izolacyjnej od strony ul. Białogórskiej.

##### 02 MN

Teren istniejącej i projektowanej zabudowy jedno rodzinnej położony w północnej części obszaru, wzdłuż ul. Dymitrowa.

Ustala się trwałą adaptację istniejącej oraz lokalizację projektowanej zabudowy jedno rodzinnej (MN) w granicach terenu jak na rysunku planu a ponadto:

- typ proj. zabudowy mieszkaniowej: jednorodzinna, wolno stojąca,
- minimalna powierzchnia działek: 1000 m<sup>2</sup>,
- nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu,
- obsługę komunikacyjną z dróg 06KD i 07KD.

##### 03 MN, 04 MN

Tereny proj. zabudowy mieszkaniowej położone w północnej części obszaru.

Ustala się lokalizację projektowanej zabudowy mieszkaniowej w granicach terenu jak na rysunku planu, a ponadto:

- minimalna powierzchnia działek: 1250 m<sup>2</sup>,
- nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu,
- obsługę komunikacyjną z dróg 01KD, 07KD i 08KD oraz ciągu pieszo-jezdnego KDpj biegnącego śladem drogi na dz. nr 68,
- wymagane nasadzenia pasów zieleni izolacyjnej od strony dróg 01KD i 05KD.

##### 02 MN, 03 MN, 04 MN

Tereny proj. zabudowy mieszkaniowej położone w północnej części obszaru.

Ustala się lokalizację proj. zabudowy mieszkaniowej w granicach terenu jak na rysunku planu, a ponadto:

- minimalna powierzchnia działek: 1250 m<sup>2</sup>,
- nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu,
- obsługę komunikacyjną z dróg 01KD, 07KD i 08KD oraz ciągu pieszo-jezdnego KDpj biegnącego śladem drogi na dz. nr 68,
- wymagane nasadzenia pasów zieleni izolacyjnej od strony dróg 01KD i 05KD.

##### 05 MN, 06 MN, 07 MN, 08 MN

Tereny proj. zabudowy mieszkaniowej położone w centralnej części obszaru.

Ustala się lokalizację proj. zabudowy mieszkaniowej w granicach terenu jak na rysunku planu, a ponadto:

- minimalna powierzchnia działek: 1250 m<sup>2</sup>,
- nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu,
- obsługę komunikacyjną z dróg 02KD, 05KD, 09KD i 10KD oraz ciągów pieszo-jezdnych KDpj,
- wymagane nasadzenia pasów zieleni izolacyjnej od strony dróg 02KD i 05KD.

##### 09 W

Teren istn. hydroforni komunalnej położony przy ul. Opolowskiej przeznaczony do trwałej adaptacji.

##### 10 ZP

Teren proj. zieleni urządzonej położony przy ul. Opolowskiej. Dopuszcza się możliwość lokalizacji parkingu dla użytkowników ogrodów działkowych lub niewielkiego parterowego obiektu usługowego (handel, gastronomia) o powierzchni zabudowy do 120 m<sup>2</sup>.

##### 11 ZD

Teren istn. zespołu ogrodów działkowych położony we wschodniej części obszaru przeznaczony do trwałej adaptacji. Pożądane upublicznienie ciągu pieszego biegnącego śladem drogi na dz. nr 14.



**12 MN, ZN**

Teren istniejącej i projektowanej zabudowy jednorodzinnej oraz zieleni nieurządzonej położony we wschodniej części obszaru.

Ustala się:

- 1) trwałą adaptację istniejącej oraz lokalizację projektowanej zabudowy jednorodzinnej (MN) w granicach terenu jak na rysunku planu a ponadto:
  - minimalna powierzchnia działek – 1250 m<sup>2</sup>, dla działek przylegających do granicy obszaru objętego planem – 1500 m<sup>2</sup>, po wschodniej stronie ciągu pieszo-jezdnego,
  - nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu,
  - obsługę komunikacyjną z drogi 11KD oraz istn. i proj. ciągów pieszo-jezdnych;
- 2) lokalizację 2 zespołów zieleni niskiej w korytarzu niebudowlanym linii elektroenergetycznych WN położonych obustronnie względem ciągu pieszo-jezdnego biegnącego śladem drogi na dz. nr 11 z dopuszczeniem realizacji w zespole wschodnim urządzeń sportowo-rekreacyjnych.

**13 U/P, 14 U/P, 15 U/P, 16 U/P**

Tereny projektowanej zabudowy usługowo-produkcyjnej położone w południowo-zachodniej części obszaru, pomiędzy drogami powiatowymi nr 2361D i 2366D.

Ustala się lokalizację nieuciążliwej zabudowy usługowej lub produkcyjnej z wykluczeniem funkcji mieszkaniowej w granicach jak na rysunku planu, a ponadto:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu,
- minimalna powierzchnia działek: dla terenu 14 U/P – 3000 m<sup>2</sup>, dla terenów 13U/P, 15 U/P i 16 U/P – 5000 m<sup>2</sup>,
- maksymalna wysokość proj. zabudowy – 12 m,
- obsługę komunikacyjną z dróg 02KD, 03KD i 04KD oraz dróg wewnętrznych z zakazem realizacji włączeń do drogi powiatowej nr 2361,
- wymóg realizacji parkingów dla personelu i klientów stosownie do potrzeb,
- nasadzenia zieleni izolacyjnej od strony dróg powiatowych nr 2361D i 2366D.

**17 ZN**

Teren zieleni nieurządzonej ograniczony ulicami układu podstawowego 1KD, 02KD i 05 KD. Ustala się zakaz zabudowy oraz realizacji reklam, wiat przystankowych itp.

**01KD Z1/2**

Odcinek drogi powiatowej nr 2361D. Ustala się:

- minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 25,0 m,
- korektę skrzyżowań z ulicami 02KD i 05KD.

**02KD L1/2**

Odcinek drogi powiatowej nr 2366D. Ustala się:

- minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 15,0 m,
- korektę skrzyżowania z ulicą 05KD,
- jednostronny przekrój uliczny ze ścieżką rowerową o minimalnej szerokości 2,0 m.

**03KD D1/2**

Projektowana ulica dojazdowa tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej. Ustala się:

- minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 15,0,
- jednostronny przekrój uliczny ze ścieżką rowerową o minimalnej szerokości 2,0 m.

Pożądane przyuliczne miejsca parkingowe dla pojazdów dostawczych.

**04KD D1/2**

Projektowana ulica dojazdowa obsługująca tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej. Ustala się:

- minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 15,0,
- jednostronny przekrój uliczny ze ścieżką rowerową o minimalnej szerokości 2,0 m.

**05KD L1/2**

Istniejąca ulica lokalna (ul. Opolowska). Ustala się:

- minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0,
- korektę skrzyżowania z drogami 01KD i 02KD,
- przekrój uliczny ze ścieżką rowerową o minimalnej szerokości 2,0 m.

**06KD D1/2**

Istniejąca ulica dojazdowa (ul. Dymitrowa). Ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 i przekrój uliczny.

**07KD D1/2**

Projektowana ulica dojazdowa biegnąca częściowo śladem drogi na dz. nr 64. Ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 i przekrój uliczny.

**08KD D1/2**

Projektowana ulica dojazdowa biegnąca częściowo śladem drogi na dz. nr 68. Ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 i przekrój uliczny.

**09KD D1/2**

Projektowana ulica dojazdowa biegnąca częściowo śladem drogi na dz. nr 7. Ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 i przekrój uliczny.

**10KD D1/2**

Proj. ulica dojazdowa obsługująca tereny zabudowy mieszkaniowej w centralnej części obszaru. Ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 i przekrój uliczny.

**11KD D1/2**

Projektowana ulica dojazdowa biegnąca częściowo śladem drogi na dz. nr 10. Ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 i przekrój uliczny.

§ 17. Dla terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi na rysunku planu nr 2 określa się następujące przeznaczenie i warunki zagospodarowania:

**01 U**

Teren zabudowy usługowej przy ul. II Armii Wojska Polskiego w Bogatyni, stanowiący część działki nr 34/2 będącej dotychczas w użytkowaniu Straży Granicznej. Ustala się:

- trwałą adaptację istniejącego budynku z przeznaczeniem na cele usług publicznych (administracja samorządowa, ochrona zdrowia, oświata itp.);
- obsługę komunikacyjną za pośrednictwem istniejącego wjazdu z ul. II Armii WP z usytuowaniem niezbędnych miejsc postojowych we wschodniej części terenu;
- wymianę pełnego ogrodzenia na ażurowe o wysokości do 1,50 m;
- zachowanie zieleni wysokiej usytuowanej w zachodniej części działki.

Dopuszcza się możliwość rozbudowy budynku w kierunku zachodnim z zachowaniem linii zabudowy jak na rysunku planu nr 2, pod warunkiem nie przekroczenia wysokości jak w budynku istniejącym.

**§ 18.** Dla terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu nr 3 określa się następujące przeznaczenie i warunki zagospodarowania:

#### **01 M/U**

Teren istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej położony przy ul. Głównej. Ustala się:

- trwałą adaptację istniejących budynków oraz zagospodarowania we wschodniej części terenu (zieleni urządzonej i parkingów) jak na rysunku planu z przeznaczeniem na cele usługowe lub mieszkaniowe,
- obsługę komunikacyjną za pośrednictwem istniejących wjazdów z ul. Głównej, zachowanie istniejącego parkingu we wschodniej części terenu;
- zaopatrzenie w wodę oraz odbiór ścieków sanitarnych w oparciu o istniejące sieci komunalne.

Dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej na dz. nr 2/2 (obr. Bogatynia 3) pod następującymi warunkami:

- zachowania określonych nieprzekraczalnych linii zabudowy jak na rysunku planu,
- maksymalna wysokość – 12,0 m,
- przekrycia dachami stromymi symetrycznymi,
- maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,35, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0,35,
- obsługa komunikacyjna za pośrednictwem 1 wjazdu/wyjazdu z ul. Głównej.

#### **02 MN**

Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej położony przy ul. Głównej. Ustala się:

- 1) trwałą adaptację istniejącego chronionego budynku mieszkalnego na dz. nr 22/4 z dopuszczeniem funkcji usługowych, obiekty gospodarcze położone na zapleczu budynku przeznacza się do likwidacji,
- 2) w przypadku lokalizacji proj. zabudowy na terenie działek nr 22/3 lub 22/4:
  - wysokość projektowanej zabudowy nie wyższa niż budynku istniejącym,
  - maksymalny wskaźnik zabudowy dla obu działek – 0,20,
  - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0,50;

- 3) na terenie dz. nr 23 zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej, dopuszcza się możliwość lokalizacji parkingu pod warunkiem zachowania istniejącej zieleni wysokiej.

**§ 19.** Dla terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu nr 4 określa się następujące przeznaczenie i warunki zagospodarowania:

#### **01 RM**

Teren projektowanej zabudowy zagrodowej położony na częściach dz. nr 178 i 179/3 obr. Działoszyn. Ustala się lokalizację proj. zabudowy zagrodowej w granicach terenu jak na rysunku planu, a ponadto:

- 1) we wschodniej części terenu wyznacza się obszar objęty zakazem lokalizacji obiektów inwentarsko-hodowlanych, przeznaczony pod zabudowę mieszkalną i towarzyszącą o następujących parametrach:
  - nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu,
  - maksymalna wysokość zabudowy – 9,50 m, maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,20,
  - przekrycie dachami stromymi symetrycznymi,
  - zachowanie istniejącej zieleni wysokiej oraz stawu usytuowanych we wschodniej części działki nr 178;
- 2) centralną i zachodnią część terenu przeznacza się pod lokalizację obiektów produkcji rolnej i obsługi rolnictwa z zakazem sytuowania funkcji mieszkaniowej.

#### **02 R**

Teren otwarty użytków rolnych położony w zachodniej części obszaru.

### **Rozdział 4**

#### **Ustalenia dotyczące zasad realizacji planu.**

#### **§ 20. Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem**

1. Dla stwierdzenia zgodności podziału nieruchomości z ustaleniami planu należy – jeżeli ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 nie stanowią inaczej – ustalić, czy przewidywane przeznaczenie dzielonego terenu jest zgodne z planem oraz czy istnieje możliwość zgodnego z planem zagospodarowania działek gruntu.

2. Wydzielane działki winny posiadać dostęp do ustalonych w planie dróg publicznych – bezpośrednio lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne. Na terenach zabudowy mieszkaniowej oznaczonych w rysunku planu symbolem MN dopuszcza się ustalanie służebności przejazdu dla zapewnienia dostępu do dróg publicznych.

3. Dopuszcza się wtórną parcelację terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz pod warunkiem zachowania następujących minimalnych wielkości wydzielanych działek (o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej):

- a) dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową:
  - jednorodzinna bliźniacza: 750 m<sup>2</sup>,
  - jednorodzinna szeregową: 350 m<sup>2</sup>,
  - wielorodzinna 1500 m<sup>2</sup>;

- b) dla działek przeznaczonych pod zabudowę usługową: 1250 m<sup>2</sup>;
- c) dla działek przeznaczonych pod funkcje produkcyjne, składowe oraz produkcyjno-usługowe (U/P) 2000 m<sup>2</sup>;
- d) dla zabudowy zagrodowej 1250 m<sup>2</sup>.

4. Ustalone minimalne wielkości wydzielanych działek nie dotyczą parceli wydzielanych w celu powiększenia i poprawy warunków zagospodarowania na działkach sąsiednich.

5. Ustalenia dotyczące minimalnych wielkości działek nie dotyczą istniejących parceli o mniejszej niż wymagana powierzchni.

6. Ustala się minimalną szerokość frontu wydzielanych działek:

- a) 7,5 m – dla jednorodzinnej zabudowy szeregowej,
- b) 15 m – dla jednorodzinnej zabudowy bliźniaczej,
- c) 20 m – dla wolno stojącej zabudowy mieszkaniowej,
- d) 20 m – dla zabudowy usługowej,
- e) 25 m – dla zabudowy usługowo-produkcyjnej i produkcyjnej.

7. Dopuszcza się możliwość odstąpienia od ustalonych minimalnych szerokości frontów w przypadku działek plombowych lub działek o nieregularnych kształtach.

8. W wypadku dokonywania podziałów terenów dla wydzielenia pasów drogowych nie określonych w rysunku planu ustala się minimalną szerokość działek dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnich:

- a) na terenach zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej: 6,0 m – dla obsługi do 4 działek i 8,0 m dla obsługi więcej niż 4 działek,
- b) na terenach produkcyjnych i produkcyjno-usługowych (P, U/P): 10,0 m.

9. Wydzielane drogi wewnętrzne winny spełniać wymogi dot. dróg pożarowych.

10. Do czasu realizacji ustaleń nin. planu ustala się dotychczasowy sposób użytkowania terenów.

#### **§ 21. Szczególne warunki zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony obszaru i terenu górniczego „Turoszów-Bogatynia I”**

1. Zachodnia i północna część obszaru objętego zmianą planu położona jest w granicach obszaru górniczego i terenu górniczego „Turoszów-Bogatynia I” określonych na rysunku planu nr 1.

2. Działalność górnicza przedsiębiorcy prowadzącego eksploatację węgla brunatnego nie może spowodować, w zasięgu terenu górniczego, wystąpienia zagrożeń wymagających stosowania dodatkowych zabezpieczeń konstrukcyjnych obiektów budowlanych, w tym sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

3. Szczegółowe warunki i zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy położonych w granicy terenu górniczego i obszaru górniczego Turoszów – Bogatynia I określone zostały w rozdz. 3 niniejszej uchwały.

#### **§ 22. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

1. Jeżeli ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 nie stanowią inaczej – dopuszcza się możliwość lokalizowania na terenach istniejącego i projektowanego zainwestowania obiektów tymczasowych o funkcjach nie kolidujących z docelowymi, pod warunkiem spełnienia wymogów ustalonych dla ostatecznego zagospodarowania i nie utrudniających zagospodarowania terenów przylegających.

2. Dopuszcza się tymczasowe użytkowanie nieruchomości jak w stanie istniejącym, pod warunkiem ich uporządkowania, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

#### **§ 23. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się wysokości 30%.

### **Rozdział 5**

#### **Ustalenia przejściowe i końcowe**

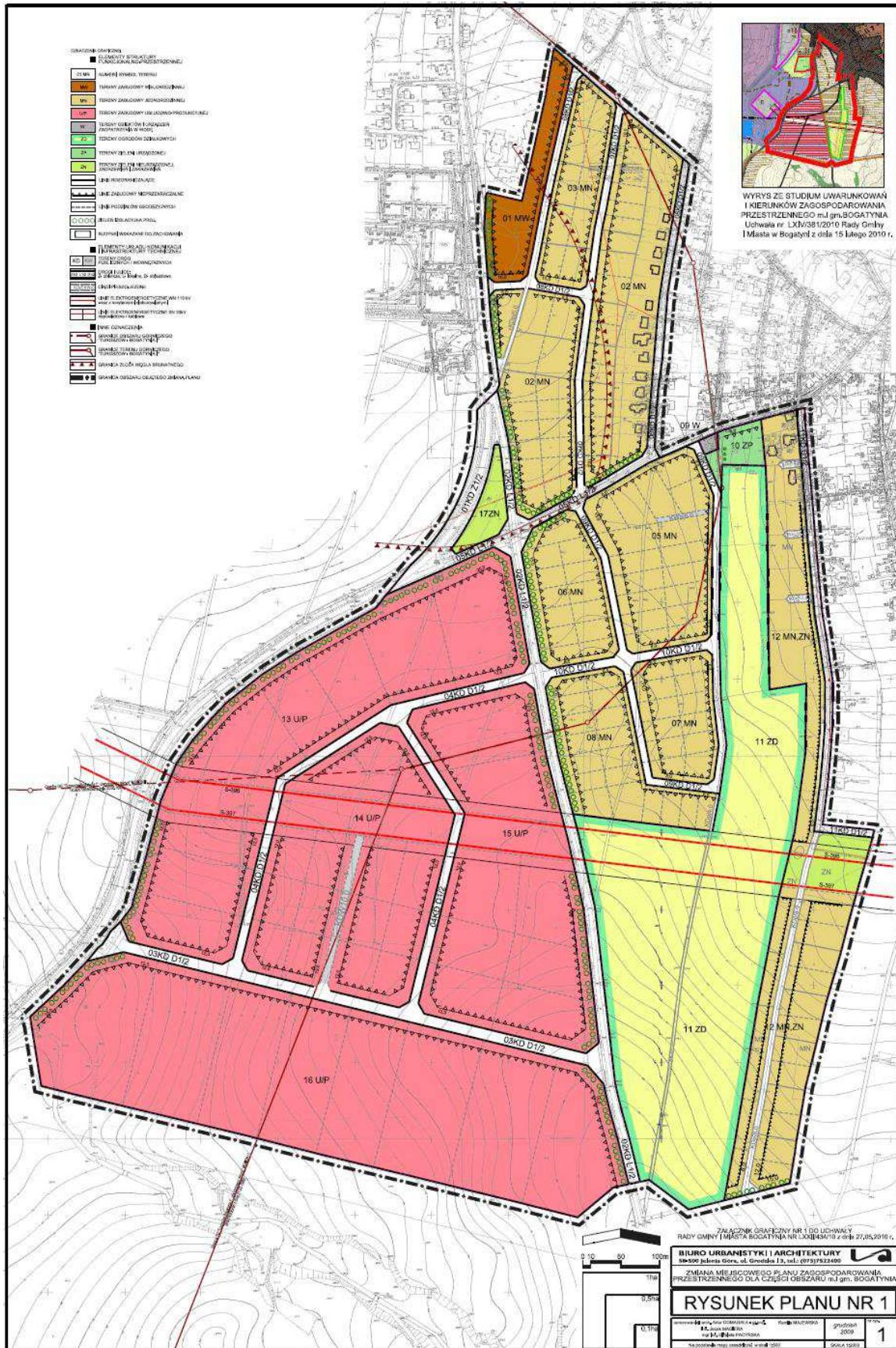
**§ 24.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Bogatynia.

**§ 25.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

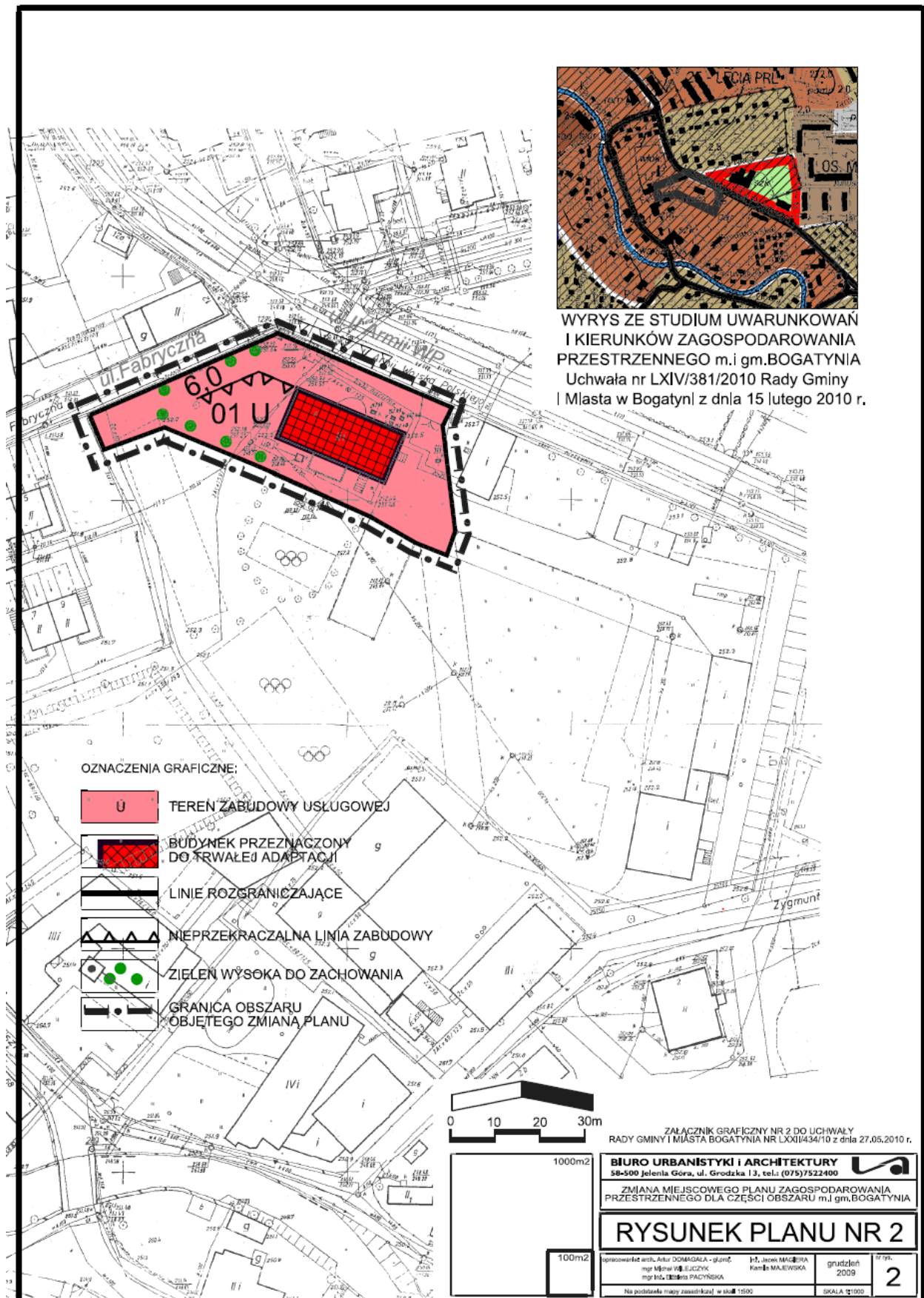
**§ 26.** Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy i Miasta w Bogatyni.

Przewodniczący:  
*Paweł Szczotka*

Załącznik nr 1 do uchwały nr LXXII/  
/434/10 Rady Gminy i Miasta Bogatynia  
z dnia 27 maja 2010 r.



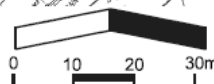
Załącznik nr 2 do uchwały nr LXXII/  
/434/10 Rady Gminy i Miasta Bogatynia  
z dnia 27 maja 2010 r.



WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAN  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO m.i gm. BOGATYNIA  
Uchwała nr LXIV/381/2010 Rady Gminy  
i Miasta w Bogatyni z dnia 15 lutego 2010 r.

OZNACZENIA GRAFICZNE:

- TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- BUDYNEK PRZEZNACZONY DO TRWAŁEJ ADAPTACJI
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- ZIELEN WYSOKA DO ZACHOWANIA
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU



ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 2 DO UCHWAŁY  
RADY GMINY I MIASTA BOGATYNIA NR LXXII/434/10 z dnia 27.05.2010 r.

**BIURO URBANISTYKI I ARCHITEKTURY**  
58-500 Jelenia Góra, ul. Grodzka 13, tel.: (075)7522400

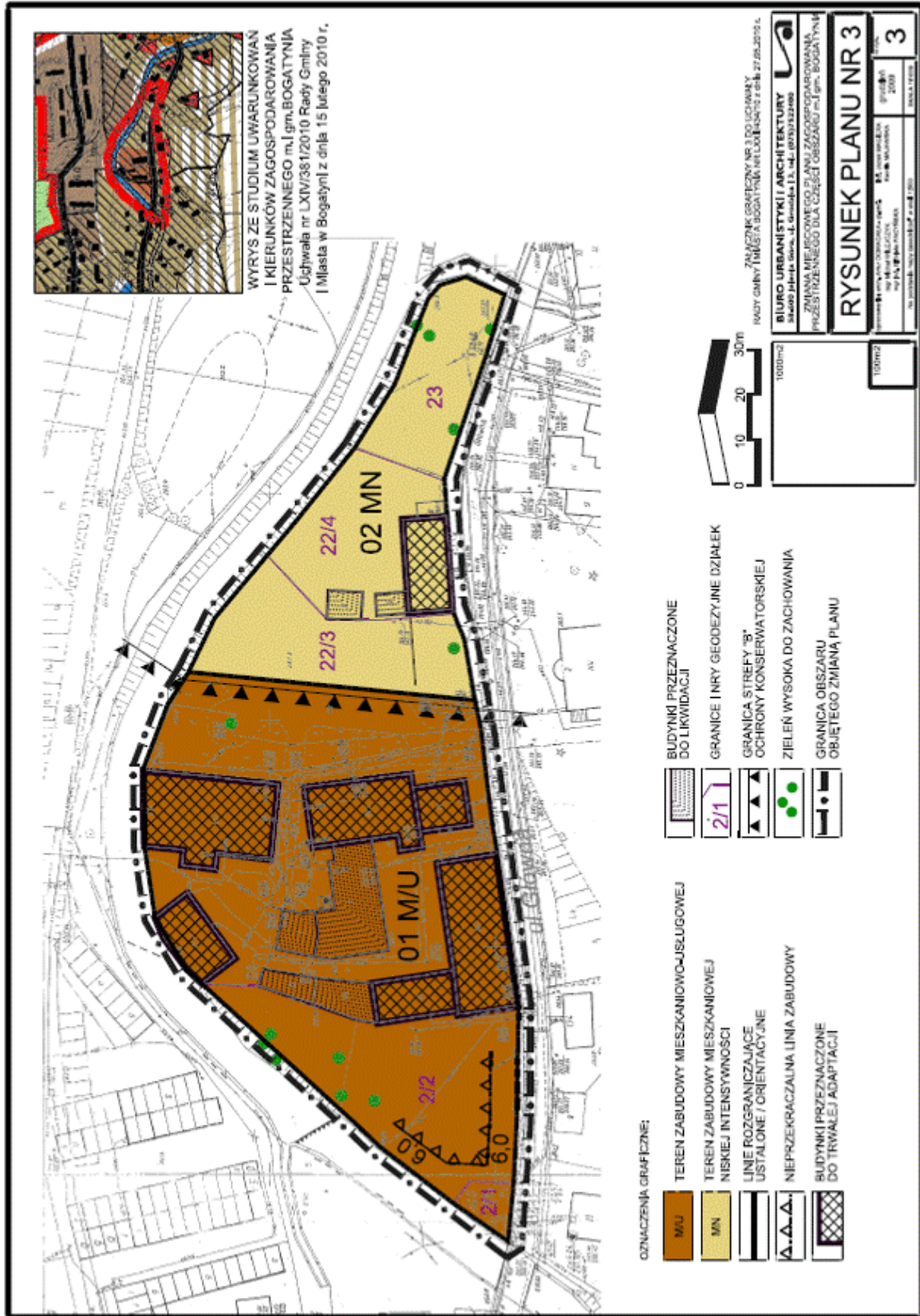
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU m.i gm. BOGATYNIA

**RYSUNEK PLANU NR 2**

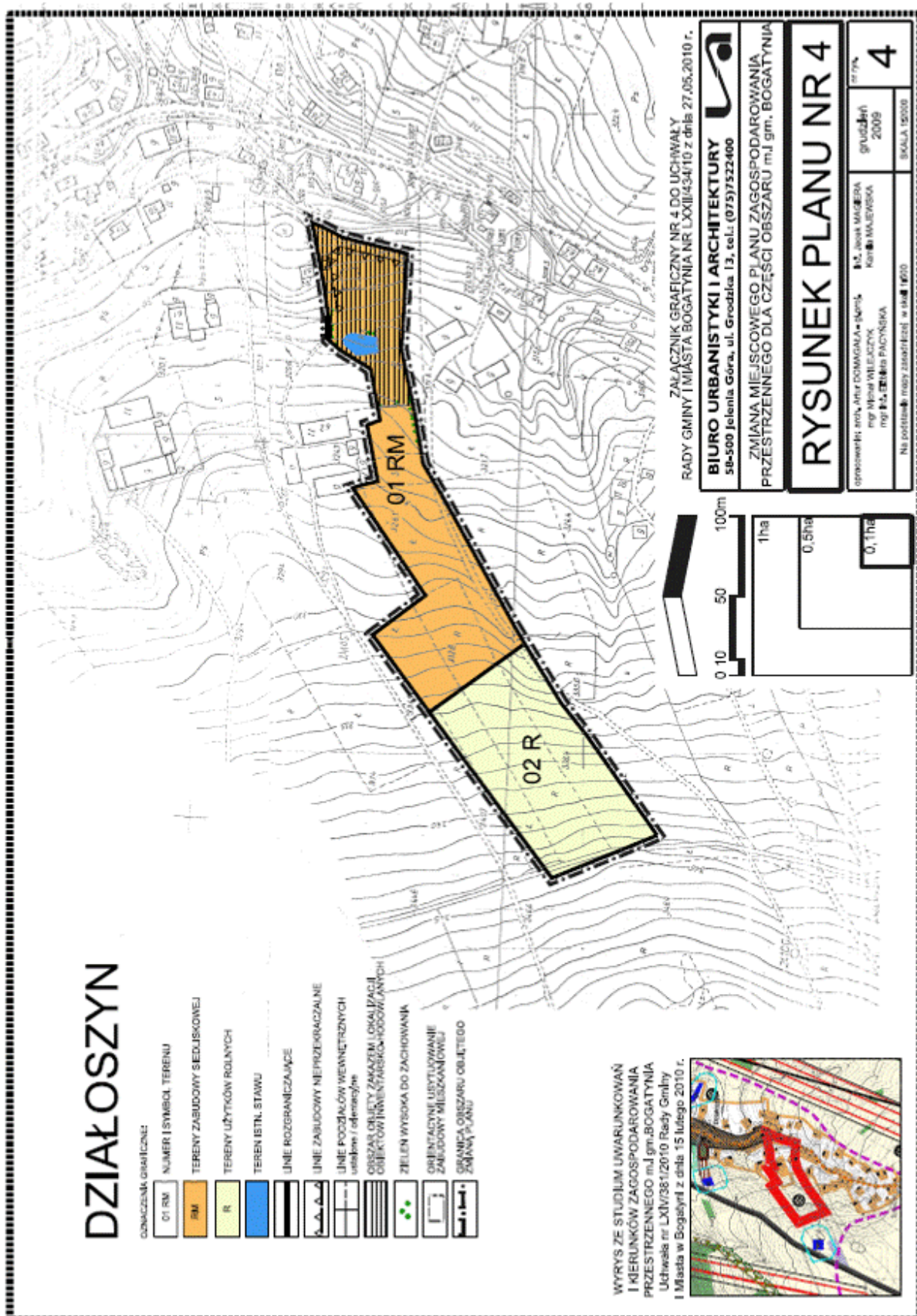
Konsultant arch. Artur DOMAGAŁA - główny mgr Mirosław EJCZYK mgr inż. Elżbieta PACYŃSKA	inż. Jerzy MACIEJKA Kamila MAJEWSKA	grudzień 2009	2
---	--	------------------	---

Na podstawie mapy zasadniczej w skali 1:500

Załącznik nr 3 do uchwały nr LXXII/  
/434/10 Rady Gminy i Miasta Bogatynia  
z dnia 27 maja 2010 r.



Załącznik nr 4 do uchwały nr LXXII/  
/434/10 Rady Gminy i Miasta Bogatynia  
z dnia 27 maja 2010 r.



**Załącznik nr 5 do uchwały nr LXXII/  
/434/10 Rady Gminy i Miasta Bogatynia  
z dnia 27 maja 2010 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bogatynia**

W trakcie wyłożenia proj. zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bogatynia do publicznego wglądu oraz w czasie ustawowym 14 dni po okresie wyłożenia wpłynęły 2 uwagi, z których nie została uwzględniona 1. Uwagę nieuwzględnioną przedłożono do rozstrzygnięcia Radzie Gminy i Miasta, jak poniżej.

1. Uwaga wniesiona przez Pana Henryka KOMARNICKIEGO.

- a) Przedmiot uwagi: Wniosek o przeznaczenie dz. nr 4, obr. Bogatynia III pod zabudowę mieszkaniową.
- b) Sposób rozstrzygnięcia uwagi: nie uwzględniono.

Uzasadnienie: Wniosek jest niezgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bogatynia.

**Załącznik nr 6 do uchwały nr LXXII/  
/434/10 Rady Gminy i Miasta Bogatynia  
z dnia 27 maja 2010 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, i zasad ich finansowania**

W związku z uchwaleniem zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bogatynia stwierdza się, co następuje:

- a) teren objęty planem jest w stanie istniejącym w części zabudowany i zainwestowany oraz częściowo wyposażony w sieci infrastruktury technicznej: system wodociągów, kanalizacji, system sieci i urządzeń elektroenergetycznych oraz sieci teletechniczne;
- b) w związku z uchwaleniem zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wystąpi konieczność realizacji ze środków własnych gminy nowych sieci i urządzeń systemu wodociągowego, kanalizacji oraz sieci oświetlenia ulic dla dodatkowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie;
- c) tereny projektowanego zainwestowania mieszkaniowego oraz duży zespół zabudowy produkcyjno-usługowej wymagają wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej dla zrealizowania nowego ustalonego planem zagospodarowania, a także modernizacji części istniejących sieci;
- d) realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej następować będzie etapowo, wyprzedzająco w stosunku do realizacji zainwestowania przewidzianego ustaleniami planu, w miarę przygotowywania kolejnych terenów do zagospodarowania, zgodnie z wieloletnimi planami inwestycyjnymi gminy;
- e) źródłem finansowania inwestycji związanych z przystosowaniem nowych terenów dla przyszłej zabudowy będzie budżet gminy – w części dotyczącej inwestycji ce-lu publicznego o znaczeniu gminnym oraz dotacje pochodzące z krajowych funduszy celowych i Unii Europejskiej;
- f) dopuszcza się realizowanie inwestycji związanych z budową dróg oraz realizacją sieci sanitarnych i oświetlenia ulic wg szczegółowych warunków organizacji, realizacji i współfinansowania tych inwestycji określonych w przepisach odrębnych dotyczących partnerstwa publiczno-prywatnego w odniesieniu do realizacji inicjatyw lokalnych w zakresie inwestycji i remontów;
- g) uzbrojenie terenu objętego planem w sieci i urządzenia elektroenergetyczne realizowane będzie zgodnie z zasadami określonymi w ustawie Prawo energetyczne, na warunkach określonych odpowiednio przez EnergiaPro Koncern Energetyczny S.A.