



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 27 grudnia 2021 r.

Poz. 6236

UCHWAŁA NR XXXI/319/21 RADY GMINY WARTA BOLESŁAWIECKA

z dnia 14 grudnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Warta Bolesławiecka w granicach ewidencyjnych obrębów: Warta Bolesławiecka i Wartowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) po stwierdzeniu, że w niniejszej uchwale nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Warta Bolesławiecka przyjętego uchwałą nr VI/31/11 Rady Gminy Warta Bolesławiecka z dnia 14 marca 2011 r. zmienionego uchwałą nr XXVII/200/17 Rady Gminy w Warcie Bolesławieckiej z dnia 27 czerwca 2017 r. oraz w związku z uchwałą nr XLII/335/18 Rady Gminy w Warcie Bolesławieckiej z dnia 2 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Warta Bolesławiecka w granicach ewidencyjnych obrębów: Warta Bolesławiecka i Wartowice, Rada Gminy Warta Bolesławiecka uchwala co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia planu miejscowego

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

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

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar w granicach ewidencyjnych obrębów: Warta Bolesławiecka i Wartowice, w gminie Warta Bolesławiecka z wyłączeniem części działki ewidencyjnej nr 456 Wartowicach.

2. Granicę obszaru objętego planem określono w załącznikach nr 1, nr 2 oraz nr 5 do niniejszej uchwały.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolem MW/U;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolem MN/U;
- 4) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolem RM;
- 5) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich, oznaczone symbolem RU;
- 6) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem U;
- 7) tereny wspólnot wyznaniowych, oznaczone symbolem UK;
- 8) tereny usług oświaty, oznaczone symbolem UO;
- 9) tereny usług publicznych, oznaczone symbolem UP;
- 10) tereny usług zdrowia, oznaczone symbolem UZ;
- 11) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolem US;
- 12) tereny usług turystyki oraz tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej, oznaczone symbolem UT/MN/U;
- 13) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone symbolem P/U;
- 14) tereny działalności górniczej, oznaczone symbolem PG;
- 15) tereny cmentarza, oznaczone symbolem ZC;
- 16) tereny infrastruktury technicznej: elektroenergetyka, oznaczone symbolem E;
- 17) tereny infrastruktury technicznej: gospodarowanie odpadami, oznaczone symbolem O;
- 18) tereny infrastruktury technicznej: wodociągi, oznaczone symbolem W;
- 19) tereny dróg publicznych klasy głównej, oznaczone symbolem KDg;
- 20) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolem KDI;
- 21) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KDd;
- 22) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW;
- 23) ciąg rowerowy, oznaczone symbolem Kr;
- 24) tereny rolnicze, oznaczone symbolem R;
- 25) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone symbolem ZI;
- 26) tereny lasów, oznaczone symbolem ZL;
- 27) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem ZP;
- 28) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolem WS.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków;

- 5) zabytki nieruchome wpisane do wykazu zabytków;
- 6) obiekty małej architektury;
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej – ścisłej;
- 8) granica strefy ochrony konserwatorskiej – podstawowej;
- 9) granica strefy obserwacji archeologicznej;
- 10) stanowiska archeologiczne;
- 11) pomniki przyrody ożywionej;
- 12) pomniki przyrody nieożywionej;
- 13) granica udokumentowanych złóż kopalin;
- 14) granica terenów górniczych;
- 15) granica obszaru górniczego;
- 16) granica obszaru położonego w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 „Niecka Zewnętrzna Sudecka Bolesławiec”;
- 17) granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych;
- 18) granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza 50 m;
- 19) granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza 150 m;
- 20) pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższego napięcia;
- 21) pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia;
- 22) pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia;
- 23) wydzielenie wewnętrzne;
- 24) tereny oznaczone symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi je spośród innych terenów.

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

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

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „dystrybucyjnych urządzeniach infrastruktury technicznej” – należy przez to rozumieć zbiór urządzeń w ramach poszczególnych sieci uzbrojenia terenu wraz z urządzeniami pomocniczymi, które służą zaopatrzeniu i obsłudze odbiorców;
- 2) „linii rozgraniczającej” – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) „mieszkaniach towarzyszących” – należy przez to rozumieć nie więcej niż dwa mieszkania w jednym budynku o niemieszkalnym przeznaczeniu;
- 4) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków. Poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się:
 - a) dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej (w tym stacje transformatorowe),
 - b) ganki o powierzchni nie większej niż 5 m², przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,
 - c) wykusze o długości nieprzekraczającej 35% całkowitej długości elewacji, na której mają być umieszczone, przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,

- d) wiaty, zadaszenia nad wejściami, rampy, podesty, tarasy, schody i okapy, przekraczające tę linię o nie więcej niż 3 m;
- 5) „terenie” – należy przez to rozumieć obszar o ustalonym sposobie użytkowania i przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu kolejnymi symbolami wyróżniającymi je spośród innych terenów;
- 6) „usługach publicznych” – należy przez to rozumieć usługi służące realizacji celów publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 7) „wielkokubaturowych obiektach handlowych” – należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m²;
- 8) „wydzieleniu wewnętrznym” – należy przez to rozumieć część terenu wyznaczoną na rysunkach planu, dla którego obowiązują dodatkowe ustalenia w zakresie zasad przeznaczenia i zagospodarowania;
- 9) „wysokości zabudowy” – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi lub wysokość budowli mierzoną od poziomu terenu przy najniższej położonym nadziemnym elemencie konstrukcji do najwyższej położonego elementu konstrukcji.

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się zieleń, dojścia i dojazdy, komunikację wewnętrzną, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, a na terenach, dla których dopuszcza się zabudowę obiektami budowlanymi, dopuszcza się także miejsca do parkowania i inne urządzenia budowlane, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu;
- 2) dopuszcza się urządzenia: melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji i utylizacji ścieków i odpadów, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się realizację zbiorników wodnych służących małej retencji i rekreacji oraz stawów hodowlanych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznacza się jak na rysunku planu;
- 5) realizację budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem pkt 4 i przepisów odrębnych;
- 6) realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej dopuszcza się bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, zlokalizowanej wyłącznie między tymi budynkami, z uwzględnieniem pkt 4 i przepisów odrębnych;
- 7) dla budynków znajdujących się w całości lub w części w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy zezwala się na budowę, przebudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z warunkami ustalonymi dla poszczególnych terenów;
- 8) dla budynków znajdujących się w całości poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy zezwala się na przebudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania;
- 9) w granicach działki budowlanej pokrycie i układ głównych połączeń dachu realizowanych budynków lub rozbudowywanych części budynków powinny nawiązywać spadkiem, kolorem oraz materiałem do dachu budynku zlokalizowanego na tej działce lub posiadać parametry określone w zapisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 10) dopuszcza się dowolną formę zadaszeń nad wejściami do budynków lub nad tarasami;
- 11) w przypadku istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej liczby kondygnacji i wysokości zabudowy oraz istniejących kształtów, spadków, materiału i koloru pokrycia dachów;
- 12) z uwzględnieniem pkt 11 i o ile ustalenia rozdziału 2 nie stanowią inaczej, maksymalną wysokość zabudowy ustala się na 12 metrów;

- 13) ustala się zakaz realizacji dachów o przesuniętej w pionie kalenicy;
- 14) pozostałe szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się w zapisach rozdziału 2.

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

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

- 1) ustala się strefy ochrony konserwatorskiej – ścisłej obejmujące obszary ujęte w rejestrze zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi, wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w strefach, o których mowa w pkt 1 ustala się:
 - a) konserwację zachowanych elementów układu przestrzennego, poszczególnych obiektów o wartościach zabytkowych,
 - b) restaurację i modernizację techniczną obiektów budowlanych,
 - c) dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły i jej formy architektonicznej (podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni murów i otworów, opracowania elewacji, kolorystyki, stolarki okien i drzwi) oraz nawiązać formami współczesnymi i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej,
 - d) stosować materiały występujące w lokalnym budownictwie historycznym, kolorystyka obiektów winna respektować oryginalne rozwiązania kolorystyczne, ponadto uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej,
 - e) nowe inwestycje jako uzupełnienie już istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu zachowania i utrwalenia historycznych relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem założenia;
- 3) ustala się strefy ochrony konserwatorskiej – podstawowej dla historycznych układów ruralistycznych wsi Warta Bolesławiecka i Wartowice, figurujących w wykazie zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi, wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) w strefach, o których mowa w pkt 3 przedmiotem ochrony są:
 - a) historyczna zabudowa o zachowanym i czytelnym układzie przestrzennym z wykształconymi cechami architektury regionalnej oraz historyczna forma budynków,
 - b) historyczny układ przestrzenny wsi uwzględniający zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania: układ dróg i ulic, nasadzeń alejowych i zieleni o wartościach historyczno-urbanistycznych, nawierzchnia, parcelacja i sposób zagospodarowania działek siedliskowych, układ placów, przebieg rzek i cieków wodnych;
- 5) w strefach, o których mowa w pkt 3 ustala się:
 - a) nawiązywanie do miejscowo występujących wzorów historycznych w nawierzchni dróg, mostach, przystankach,
 - b) lokalizowanie tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) rewaloryzowanie zabudowy,
 - d) przebudowywanie istniejących obiektów w oparciu o zabudowę historyczną,
 - e) dodatkowo dla nowej zabudowy:
 - harmonizowanie nowej zabudowy z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie rozplanowania, skali, wysokości budynków, formy i kolorystyki dachów, materiałów wykończeniowych i detalu architektonicznego – w nawiązaniu do zabudowy historycznej,

- elewacje o stonowanej kolorystyce – w nawiązaniu do zabudowy historycznej,
 - proporcje stolarki okiennej i drzwiowej oraz detale architektoniczne – w nawiązaniu do historycznego kontekstu architektonicznego i kompozycji przestrzennej,
 - zakaz stosowania architektury obcej, w szczególności podhalańskiej;
- 6) na obszarze objętym planem, w obrębie ewidencyjnym Warta Bolesławiecka, występują obiekty figurujące w rejestrze zabytków, oznaczone na rysunku planu symbolami wskazanymi w nawiasach:
- a) kościół parafialny Narodzenia NMP (WB1) – decyzja nr A/3155/804 z dnia 1 grudnia 1960 r.,
 - b) cmentarz przykościelny (WB2) – decyzja nr A/3156/778/L z dnia 28 grudnia 1987 r.,
 - c) plebania pod nr 35 (WB3) – decyzja nr A/3174/1258 z dnia 26 marca 1965 r.,
 - d) cmentarz parafialny (WB4) – decyzja nr A/3157/779/L z dnia 28 grudnia 1987 r.,
 - e) zamek – ruiny (WB5) – decyzja nr A/3175/747 z dnia 26 września 2019 r.,
 - f) dwór (WB6) – decyzja nr A/3502/253 z dnia 23 kwietnia 1951 r.,
 - g) brama-łącznik w zespole (WB7) – decyzja nr A/3176/2010 z dnia 23 maja 1972 r.,
 - h) budynek gospodarczy I w zespole (WB8) – decyzja nr A/3176/2010 z dnia 23 maja 1972 r.,
 - i) budynek gospodarczy II w zespole (WB9) – decyzja nr A/3176/2010 z dnia 23 maja 1972 r.,
 - j) budynek gospodarczy III w zespole (WB10) – decyzja nr A/3176/2010 z dnia 23 maja 1972 r.,
 - k) oficyna I w zespole (WB11) – decyzja nr A/3176/2010 z dnia 23 maja 1972 r.,
 - l) oficyna II w zespole (WB12) – decyzja nr A/3176/2010 z dnia 23 maja 1972 r.,
 - m) obora w zespole (WB13) – decyzja nr A/3176/2010 z dnia 23 maja 1972 r.,
 - n) park w zespole (WB14) – decyzja nr A/3177/510/L z dnia 13 maja 1977 r.,
 - o) dom mieszkalny nr 17 (WB15) – decyzja nr A/3178/743/L z dnia 1 grudnia 1978 r.,
 - p) dom mieszkalny nr 21 (WB16) – decyzja nr A/3179/2011 z dnia 23 maja 1972 r.,
 - q) dom mieszkalny nr 37 (WB17) – decyzja nr A/3180/1315 z dnia 11 maja 1965 r.,
 - r) wapiennik (WB126) – decyzja nr A/3181/1314 z dnia 16 sierpnia 2010 r.;
- 7) ustala się ochronę obszarów i obiektów figurujących w wykazie zabytków, oznaczonych na rysunku planu symbolami wskazanymi w nawiasach:
- a) w Warcie Bolesławieckiej:
 - historyczny układ ruralistyczny wsi Warta Bolesławiecka tożsamy ze strefą ochrony konserwatorskiej – podstawowej, w miejscowości Warta Bolesławiecka,
 - mur przy kościele Narodzenia NMP (WB18),
 - mur cmentarny (WB19) i kaplica cmentarna w ramach cmentarza parafialnego (WB20),
 - piwnice w zespole dworskim (WB21),
 - szkoła (WB22),
 - budynek gospodarczy przy szkole (WB23),
 - dom mieszkalny, d. biura RSP (WB24),
 - budynek gospodarczy, obok d.RSP (WB25),
 - budynek gospodarczy I, ob. SKR (WB26),
 - budynek gospodarczy II, ob. SKR (WB27),

- dom mieszkalny pod nr 1 (WB28), 2 (WB29), 3 (WB30), 4 (WB31), 5 (WB32), 8 (WB33), 9 (WB34), 11 (WB35), 12 (WB36), 13 (WB37), 18 (WB38), 24 (WB39), 25 (WB40), 27 (WB41), 30 (WB42), 31 (WB43), 33 (WB44), 34 (WB45), 38 (WB46), 41 (WB47), 42 (WB48), 43 (WB49), 46 (WB50), 48 (WB51), 50 (WB52), 53 (WB53), 54 (WB54), 56 (WB55), 57 (WB56), 58 (WB57), 59 (WB58), 60 (WB59), 61 (WB60), 62 (WB61), 63 (WB62), 64 (WB63), 68 (WB64), 73 (WB65), 82 (WB66), 86 (WB67), 91 (WB68), 92 (WB69), 93 (WB70), 94 (WB71), 95 (WB72), 107 (WB73), 108 (WB74),
- dom mieszkalny I (WB75) i II (WB76) pod nr 22,
- dom mieszkalny I (WB77) i II (WB78) pod nr 40,
- domy mieszkalno-gospodarcze pod nr 2 (WB79), 6 (WB80), 10 (WB81), 14 (WB82), 15 (WB83), 19 (WB84), 20 (WB85), 45 (WB86), 74 (WB87), 88 (WB88),
- budynek gospodarczy pod nr 1 (WB89), 2 (WB90), 4 (WB91), 10 (WB92), 11 (WB93), 12 (WB94), 15 (WB95), 17 (WB96), 18 (WB97), 19 (WB98), 24 (WB99), 40 (WB100), 45 (WB101), 74 (WB102), 91 (WB103), 93 (WB104),
- stodoła pod nr 1 (WB105), 2 (WB106), 3 (WB107), 4 (WB108), 5 (WB109), 10 (WB110), 14 (WB111), 19 (WB112), 21 (WB113), 31 (WB114), 42 (WB115), 45 (WB116), 50 (WB117), 54 (WB118), 57 (WB119),
- obora pod nr 17 (WB120), 42 (WB121), 62 (WB122),
- budynek bramny pod nr 14 (WB123),
- wiadukt kolejowy (WB124),
- mauzoleum (WB127),

b) w Wartowicach:

- historyczny układ ruralistyczny wsi Wartowice tożsamy ze strefą ochrony konserwatorskiej – podstawowej, w miejscowości Wartowice,
- pałac pod nr 37 (WA1),
- dom mieszkalny pod nr 5 (WA2), 13 (WA3), 16 (WA4), 18 (WA5), 19 (WA6), 22 (WA7), 23 (WA8), 26 (WA9), 27 (WA10), 28 (WA11), 31 (WA12), 33 (WA13), 37a (WA14), 41 (WA15),
- dom mieszkalny I (WA16) i II (WA17) pod nr 24,
- dom mieszkalny I (WA18), i II (WA19) pod nr 43,
- dom mieszkalno-gospodarczy nr 22 (WA20),
- budynek gospodarczy pod nr 20 (WA21), 37 (WA22),
- stodoła pod nr 18 (WA23), 24 (WA24), 41 (WA25),
- obora pod nr 24 (WA26), 46 (WA27);

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

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

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

a) w Warcie Bolesławieckiej:

- 1/1/75-15 AZP – osada datowana na późne średniowiecze XV-XVI w.,
- 2/2/75-15 AZP – osada datowana na późne średniowiecze XIV-XV w.,
- 2/3/75-15 AZP – osada datowana na późne średniowiecze XIV-XV w.,
- 4/4/75-15 AZP – osada datowana na późne średniowiecze XIV-XV w.,
- 5/22/75-15 AZP – zamek – ruiny datowany na późne średniowiecze XV w.,
- 6/23/75-15 AZP – ślad osadnictwa datowany na epokę kamienia,
- 7/24/75-15 AZP – ślad osadnictwa datowany na pradziej oraz ślad osadnictwa datowany na średniowiecze,

b) w Wartowicach: 1/25/75-15 AZP – ślad osadnictwa datowany na epokę kamienia;

- 10) ustala się ochronę obiektu małej architektury w postaci krzyża przydrożnego i figur w Warcie Bolesławieckiej oznaczonego na rysunku planu symbolem WB125;
- 11) przedmiotem ochrony, o której mowa w pkt 10 jest lokalizacja, forma architektoniczno-urbanistyczna i gabaryty oraz standardy jakościowe;
- 12) ustala się strefę obserwacji archeologicznej obejmującą historyczne układy ruralistyczne lub sąsiedztwo nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 13) w strefie, o których mowa w pkt 12 obowiązuje następujące ustalenie: w przypadkach określonych w przepisach odrębnych obowiązują badania archeologiczne.

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

- 1) na obszarze określonym na rysunku planu występują złoża:
 - a) gipsu i anhydrytów „Lubichów” o nr GA84,
 - b) kamieni drogowych i budowlanych „Wartowice” o nr KD951,
 - c) kamieni drogowych i budowlanych „Wartowice II” o nr KD6212,
 - d) kamieni drogowych i budowlanych „Wartowice II Zachód” o nr KD14401,
 - e) kamieni drogowych i budowlanych „Wartowice V” o nr KD15749,
 - f) rudy miedzi „Wartowice” o nr RM32,
 - g) rudy miedzi „Niecka Grodziecka” o nr RM35;
- 2) część obszaru objętego planem położona jest w granicach terenów górniczych i obszarów górniczych: „Wartowice I”, „Wartowice II”, „Wartowice II Zachód”, „Wartowice V – I”, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach obszaru położonego w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 „Niecka Zewnętrzna Sudecka Bolesławiec”, gdzie:
 - a) zagospodarowanie terenu oraz realizowane inwestycje nie mogą naruszać stanu tego GZWP,
 - b) zakazuje się składowania odpadów niebezpiecznych oraz składowania odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne w strefie zasilania GZWP;
- 4) część obszaru objętego planem położona jest w granicach strefy ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z ustawy Prawo wodne;
- 5) w miejscach określonych na rysunku planu występują pomniki przyrody ożywionej i pomniki przyrody nieożywionej, dla których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 6) na obszarze objętym planem nie występują:

- a) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - b) obszary osuwania się mas ziemnych,
 - c) obszary krajobrazów priorytetowych - określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 7) z uwagi na brak obszarów i terenów wymienionych w pkt 6 w planie nie ustala się ich granic.

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

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 5000 m² dla terenów oznaczonych symbolem PG,
 - b) 2000 m² dla terenów oznaczonych symbolem P/U, ZC,
 - c) 1000 m² dla terenów oznaczonych symbolem MW/U, MN/U, U, UK, UO, UP, UZ, US, UT/MN/U,
 - d) 800 m² dla terenów oznaczonych symbolem MN,
 - e) 20 m² dla terenów oznaczonych symbolem E, O, W;
- 2) minimalne szerokości frontów działek, ustala się na:
 - a) 50 m dla terenów oznaczonych symbolem PG,
 - b) 20 m dla terenów oznaczonych symbolem MW/U, MN, MN/U, U, UK, UO, UP, UZ, US, UT/MN/U, P/U, ZC,
 - c) 4 m dla terenów oznaczonych symbolem E, O, W;
- 3) granice działek dochodzące do dróg należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż ustalone dla poszczególnych terenów, przeznaczonych na komunikację wewnętrzną oraz dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, lecz nie mniejszych niż:
 - a) minimalna wielkość nowo wydzielonej działki: 1 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki: 1 m.

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

- 1) na obszarze objętym planem występuje napowietrzna linia elektroenergetyczna o napięciu 2x220 kV relacji Mikułowa – Polkowice, dla której obowiązują pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższego napięcia (2x220 kV) w odległości 25 metrów od osi linii w obu kierunkach;
- 2) w pasach technologicznych, o których mowa w pkt 1 ustala się:
 - a) zakaz realizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - b) zakaz tworzenia nowych hałd i nasypów,
 - c) zakaz sadzenia roślinności osiagających wysokość większą niż 3 m w odległości 16 metrów od osi linii w obu kierunkach;
- 3) na obszarze objętym planem występuje napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV, dla której obowiązują pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia w odległości 11 metrów od osi linii w obu kierunkach;
- 4) do czasu przebudowy (skablowania) napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, obowiązują pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia w odległości 7 metra od osi linii w obu kierunkach;
- 5) w pasach technologicznych, o których mowa w pkt 3 i pkt 4 obowiązują:

- a) zakaz realizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - b) zakaz sadzenia drzew;
- 6) w granicach 50 m i 150 m od terenu cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu, występują strefy ochrony sanitarnej cmentarza, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

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

- 1) realizację miejsc do parkowania dopuszcza się jako miejsca w garażach nadziemnych i podziemnych, oraz miejsca wyznaczone na terenie działki;
- 2) lokalizację miejsc do parkowania w pasie dróg publicznych dopuszcza się w układzie równoległym, prostokątnym i ukośnym;
- 3) należy zapewnić miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych;
- 4) w przypadku działek budowlanych wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, nakazuje się zapewnić dojazd drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 8 m;
- 5) w przypadku dojazdów, o których mowa w pkt 4 nieposiadających kontynuacji należy zakończyć je placem manewrowym do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m.

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

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

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

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

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

Rozdział 2.

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów

§ 15. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolami **W-MW/U1** w Wartowicach i **WB-MW/U1** w Warcie Bolesławieckiej.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenie:

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

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

- 1) zabudowę usługową dopuszcza się wyłącznie wbudowaną w budynki mieszkaniowe wielorodzinne na pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 60%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 1,5;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 30%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość budynków na 15 metrów;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na pięć;

- 8) dopuszcza się realizację dachów płaskich lub dachów: dwuspadowych, mansardowych lub wielospadowych (z wyłączeniem dachów kopertowych), symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 60°, krytych dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym lub łupkiem;
- 9) tereny, o których mowa w ust. 1 położone są w granicach stref ochrony konserwatorskiej, dla których dodatkowo obowiązują ustalenia § 7;
- 10) zakazuje się realizacji obiektów kontenerowych;
- 11) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż:
 - a) 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania.

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

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

5. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

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

§ 16. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczony symbolem **WB-MW/U2** w Warcie Bolesławieckiej.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

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

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

- 1) zabudowę usługową dopuszcza się wyłącznie wbudowaną w budynki mieszkaniowe wielorodzinne na pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 60%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 1,4;

- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 30%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość budynków na 12 metrów;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na trzy;
- 8) dopuszcza się realizację dachów płaskich lub dachów: dwuspadowych, mansardowych lub wielospadowych (z wyłączeniem dachów kopertowych), symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 60°, krytych dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym lub łupkiem;
- 9) teren, o którym mowa w ust. 1 położony jest w granicach stref ochrony konserwatorskiej, dla których dodatkowo obowiązują ustalenia § 7;
- 10) zakazuje się realizacji obiektów kontenerowych;
- 11) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż:
 - a) 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania.

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

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

5. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

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

§ 17. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami od **W-MN1** do **W-MN21** w Wartowicach i od **WB-MN1** do **WB-MN40** w Warcie Bolesławieckiej.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

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

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

- 1) budynki mieszkaniowe jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie jako wolno stojące lub bliźniacze;
- 2) zabudowę zagrodową dopuszcza się wyłącznie w ramach istniejących gospodarstw rolnych;
- 3) zabudowę usługową dopuszcza się wyłącznie jako lokal użytkowy, towarzyszący jednemu lokalowi mieszkalnemu, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinne;

- 4) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 40%;
- 5) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
- 6) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,8;
- 7) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 40%;
- 8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 10 m dla budynków, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 8 m dla budynków gospodarczych i garaży;
- 9) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 10) z zastrzeżeniem pkt 11, ustala się realizację dachów dwuspadowych, mansardowych lub wielospadowych (z wyłączeniem dachów kopertowych), symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 55°, krytych dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym lub łupkiem;
- 11) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych lub wielospadowych, symetrycznych, o kącie nachylenia połaci od 15° do 55°, krytych dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach czerwieni, czerni, szarości i brązu;
- 12) dla budynków mieszkalnych dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu;
- 13) tereny, o których mowa w ust. 1 położone są w granicach stref ochrony konserwatorskiej, dla których dodatkowo obowiązują ustalenia § 7;
- 14) zakazuje się realizacji obiektów kontenerowych;
- 15) dostęp do terenu W-MN12 należy zapewnić z terenu WB-KDW24;
- 16) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż:
 - a) 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali użytkowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania.

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

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

5. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

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

§ 18. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami od **W-MN22** do **W-MN36** w Wartowicach i od **WB-MN41** do **WB-MN90** w Warcie Bolesławieckiej.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

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

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

- 1) budynki mieszkaniowe jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie jako wolno stojące lub bliźniacze;
- 2) zabudowę zagrodową dopuszcza się wyłącznie w ramach istniejących gospodarstw rolnych;
- 3) zabudowę usługową dopuszcza się wyłącznie jako lokal użytkowy, towarzyszący jednemu lokelowi mieszkalnemu, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinne;
- 4) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 40%;
- 5) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
- 6) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,8;
- 7) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 40%;
- 8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 10 m dla budynków, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 8 m dla budynków gospodarczych i garaży;
- 9) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 10) dopuszcza się realizację dachów płaskich lub dachów: dwuspadowych, mansardowych lub wielospadowych (z wyłączeniem dachów kopertowych), symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 60°, krytych dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym lub łupkiem;
- 11) zakazuje się realizacji obiektów kontenerowych;
- 12) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż:
 - a) 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali użytkowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania.

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

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

5. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

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

§ 19. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolami od **W-MN/U1** do **W-MN/U5** w Wartowicach i od **WB-MN/U1** do **WB-MN/U19** w Warcie Bolesławieckiej.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

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

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 50%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,9;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 50%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 10 metrów dla budynków, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 8 metrów dla budynków gospodarczych i garaży;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 7) z zastrzeżeniem pkt 8, ustala się realizację dachów dwuspadowych, mansardowych lub wielospadowych (z wyłączeniem dachów kopertowych), symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 55°, krytych dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym lub łupkiem;
- 8) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych, mansardowych lub wielospadowych, symetrycznych, o kącie nachylenia połaci od 15° do 55°, lub dachów jednospadowych, krytych dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach czerwieni, czerni, szarości i brązu;
- 9) dla budynków mieszkalnych dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu;
- 10) tereny, o których mowa w ust. 1 położone są w granicach stref ochrony konserwatorskiej, dla których dodatkowo obowiązują ustalenia § 7;
- 11) zakazuje się realizacji obiektów kontenerowych;
- 12) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż:
 - a) 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali użytkowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania.

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

- 1) tereny, o których mowa w ust. 1 stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 2) w przypadku lokalizacji podlegających ochronie akustycznej terenów: zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zabudowy zamieszkania zbiorowego lub rekreacyjno-wypoczynkowych, obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;

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

5. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

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

§ 20. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolami **W-MN/U6** i **W-MN/U7** w Wartowicach oraz **WB-MN/U20** w Warcie Bolesławieckiej.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) wielkokubaturowych obiektów handlowych,
 - b) obiektów handlu hurtowego,
 - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw płynnych;
- 3) obiekty budowlane i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 1;
- 4) rolnicze składy i magazyny, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 1.

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

- 1) dopuszcza się obiekty budowlane i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu i rolnicze składy i magazyny wyłącznie w granicach wydzielenia wewnętrznego;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 50%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,9;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 50%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 10 metrów dla budynków, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 8 metrów dla budynków gospodarczych i garaży;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 8) z zastrzeżeniem pkt 9, ustala się realizację dachów dwuspadowych, mansardowych lub wielospadowych (z wyłączeniem dachów kopertowych), symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 55°, krytych dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym lub łupkiem;
- 9) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych, mansardowych lub wielospadowych, symetrycznych, o kącie nachylenia połaci od 15° do 55°, lub dachów jednospadowych, krytych dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach czerwieni, czerni, szarości i brązu;
- 10) dla budynków mieszkalnych dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu;

- 11) tereny, o których mowa w ust. 1 położone są w granicach stref ochrony konserwatorskiej, dla których dodatkowo obowiązują ustalenia § 7;
- 12) zakazuje się realizacji obiektów kontenerowych;
- 13) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż:
 - a) 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali użytkowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania,
 - c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 2000 m² powierzchni użytkowej w ramach obiektów i urządzeń służących produkcji rolniczej, przetwórstwu rolno-spożywczemu i rolniczym składom i magazynom.

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

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

5. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

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

§ 21. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolami **WB-MN/U21** i **WB-MN/U22** w Warcie Bolesławieckiej.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

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

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 50%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,9;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 50%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:

- a) 10 metrów dla budynków, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 8 metrów dla budynków gospodarczych i garaży;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 7) dopuszcza się realizację dachów płaskich lub dachów: dwuspadowych, mansardowych lub wielospadowych (z wyłączeniem dachów kopertowych), symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 60°, krytych dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym lub łupkiem;
- 8) zakazuje się realizacji obiektów kontenerowych;
- 9) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż:
- a) 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali użytkowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania.

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

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

5. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

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

§ 22. 1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolami od **W-RM1** do **W-RM8** w Wartowicach oraz **WB-RM1** i **WB-RM2** w Warcie Bolesławieckiej.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

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

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 50%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,8;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 50%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość budynków na 10 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;

- 7) z zastrzeżeniem pkt 8, ustala się realizację dachów dwuspadowych, mansardowych lub wielospadowych (z wyłączeniem dachów kopertowych), symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 55°, krytych dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym lub łupkiem;
- 8) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych, mansardowych lub wielospadowych, symetrycznych, o kącie nachylenia połaci od 15° do 55°, lub dachów jednospadowych, krytych dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach czerwieni, czerni, szarości i brązu;
- 9) tereny, o których mowa w ust. 1 położone są w granicach stref ochrony konserwatorskiej, dla których dodatkowo obowiązują ustalenia § 7;
- 10) zakazuje się realizacji obiektów kontenerowych;
- 11) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny.

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

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

§ 23. 1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolami od **W-RM9** do **W-RM11** w Wartowicach i od **WB-RM3** do **WB-RM25** w Warcie Bolesławieckiej.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

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

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

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

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

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

§ 24. 1. Ustala się tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich, oznaczone symbolami od **W-RU1** do **W-RU3** w Wartowicach i od **WB-RU1** do **WB-RU5** w Warcie Bolesławieckiej.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

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

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

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

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

§ 25. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami od **WB-U1** do **WB-U3** w Warcie Bolesławieckiej.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

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

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

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

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

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

5. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

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

§ 26. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami od **WB-U4** do **WB-U10** w Warcie Bolesławieckiej.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

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

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 50%;

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

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

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

5. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

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

§ 27. 1. Ustala się teren wspólnot wyznaniowych, oznaczony symbolem **WB-UK1** w Warcie Bolesławieckiej.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

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

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

- 1) ustala się zakaz realizacji nowej zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 40%;
- 3) teren, o którym mowa w ust. 1 położony jest w granicach stref ochrony konserwatorskiej, dla których dodatkowo obowiązują ustalenia § 7.

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

5. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

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

§ 28. 1. Ustala się teren usług oświaty, oznaczony symbolem **WB-UO1** w Warcie Bolesławieckiej.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

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

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 90%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 1,5;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 5%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość budynków na 12 metrów;
- 6) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 20° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych, symetrycznych, krytych dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach czerwieni;
- 7) teren, o którym mowa w ust. 1 położony jest w granicach stref ochrony konserwatorskiej, dla których dodatkowo obowiązują ustalenia § 7;
- 8) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 150 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych.

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

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

5. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

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

§ 29. 1. Ustala się tereny usług publicznych, oznaczone symbolami **W-UP1** w Wartowicach i od **WB-UP1** do **WB-UP3** w Warcie Bolesławieckiej.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

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

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

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

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

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

5. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

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

§ 30. 1. Ustala się teren usług zdrowia, oznaczony symbolem **WB-UZ1** w Warcie Bolesławieckiej.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) zabudowa usługowa – usługi zdrowia;
- 2) zabudowa usługowa – usługi publiczne;
- 3) mieszkania towarzyszące;

4) zieleń urządzona.

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 70%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 1,5;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 20%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość budynków na 12 metrów;
- 6) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 20° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych, symetrycznych, krytych dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach czerwieni;
- 7) teren, o którym mowa w ust. 1 położony jest w granicach stref ochrony konserwatorskiej, dla których dodatkowo obowiązują ustalenia § 7;
- 8) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż:
 - a) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali użytkowych,
 - b) 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny.

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

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

5. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

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

§ 31. 1. Ustala się teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **WB-US1** w Warcie Bolesławieckiej.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

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

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 80%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,4;

- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 20 metrów;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej, wliczając płytę boiska, nie może być mniejszy niż 10%;
- 6) dopuszcza się realizację dachów płaskich lub dachów: dwuspadowych, mansardowych lub wielospadowych (z wyłączeniem dachów kopertowych), symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 60°, krytych dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym lub łupkiem;
- 7) teren, o którym mowa w ust. 1 położony jest w granicach stref ochrony konserwatorskiej, dla których dodatkowo obowiązują ustalenia § 7;
- 8) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż:
 - a) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej krytych obiektów usług sportu i rekreacji,
 - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni obiektów usług sportu i rekreacji.

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

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

5. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

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

§ 32. 1. Ustala się teren usług turystyki oraz teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej, oznaczony symbolem **W-UT/MN/U1** w Wartowicach.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

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

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 50%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,9;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 50%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 10 metrów dla budynków, z zastrzeżeniem lit. b,

- b) 8 metrów dla budynków gospodarczych i garaży;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 7) dopuszcza się realizację dachów płaskich lub dachów: dwuspadowych, mansardowych lub wielospadowych (z wyłączeniem dachów kopertowych), symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 60°, krytych dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym lub łupkiem;
- 8) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż:
 - a) 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali użytkowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania.

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

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

5. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

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

§ 33. 1. Ustala się tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone symbolami od **WB-P/U1** do **WB-P/U3** w Warcie Bolesławieckiej.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

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

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 80%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 2,1;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 15%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość budynków na 12 metrów;

- 6) dopuszcza się realizację dachów płaskich lub dachów: dwuspadowych, mansardowych lub wielospadowych (z wyłączeniem dachów kopertowych), symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 60°, krytych dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym lub łupkiem;
- 7) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż:
 - a) 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 2000 m² powierzchni użytkowej budynków produkcyjnych, składowych i magazynowych,
 - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali użytkowych,
 - c) 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny.

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

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

5. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

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

§ 34. 1. Ustala się tereny działalności górniczej, oznaczone symbolami od **W-PG1** do **W-PG3** w Wartowicach.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) kopalnia;
- 2) obiekty budowlane i urządzenia służące eksploatacji i dystrybucji kopalin;
- 3) lasy.

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 70%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 2,5;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 15%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość budynków na 20 metrów;
- 6) dopuszcza się realizację dachów płaskich lub dachów: dwuspadowych, mansardowych lub wielospadowych (z wyłączeniem dachów kopertowych), symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 60°, krytych dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym lub łupkiem;
- 7) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków.

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

- 1) w zakresie zagospodarowania obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka obowiązuje ust. 2 pkt 3;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 5000 m²;
- 2) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w pkt 1 pod komunikację wewnętrzną, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 35. 1. Ustala się teren cmentarza, oznaczony symbolem **WB-ZC1** w Warcie Bolesławieckiej.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

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

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

- 1) ustala się zakaz realizacji nowej zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 40%;
- 3) teren, o którym mowa w ust. 1 położony jest w granicach stref ochrony konserwatorskiej, dla których dodatkowo obowiązują ustalenia § 7.

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

5. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

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

§ 36. 1. Ustala się tereny infrastruktury technicznej: elektroenergetyka, oznaczone symbolami od **WB-E1** do **WB-E11** w Warcie Bolesławieckiej.

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

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny infrastruktury technicznej: elektroenergetyka, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 95%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 1,0;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 5%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość budynków na 10 metrów;
- 7) dopuszcza się realizację dachów płaskich lub dachów: dwuspadowych, mansardowych lub wielospadowych (z wyłączeniem dachów kopertowych), symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 60°, krytych dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym lub łupkiem;
- 8) dostęp do terenu WB-E1 należy zapewnić z terenu WB-KDW24 lub WB-KD11.

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

5. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

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

§ 37. 1. Ustala się teren infrastruktury technicznej: gospodarowanie odpadami, oznaczony symbolem **WB-O1** w Warcie Bolesławieckiej.

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

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

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

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

5. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

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

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

§ 38. 1. Ustala się tereny infrastruktury technicznej: wodociągi, oznaczone symbolami **W-W1** i **W-W2** w Wartowicach oraz **WB-W1** w Warcie Bolesławieckiej.

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

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 60%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,6;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość budynków na 10 metrów;
- 6) dopuszcza się realizację dachów płaskich lub dachów: dwuspadowych, mansardowych lub wielospadowych (z wyłączeniem dachów kopertowych), symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 60°, krytych dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym lub łupkiem;
- 7) dostęp do terenu WB-W1 należy zapewnić z terenu WB-KDW98.

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

5. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

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

§ 39. 1. Ustala się teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony symbolem **WB-KDg1** w Warcie Bolesławieckiej.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenie: teren drogi publicznej klasy głównej.

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

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

- 1) teren drogi publicznej, o którym mowa w ust. 1, stanowi przestrzeń publiczną;
- 2) dla terenu, o którym mowa w pkt 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - a) dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych i zieleni urządzonej,
 - b) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 40. 1. Ustala się tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolami **W-KD11** w Wartowicach oraz od **WB-KD11** do **WB-KD14** w Warcie Bolesławieckiej.

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

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

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

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

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

§ 41. 1. Ustala się teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **W-KDd1** w Wartowicach.

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

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

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

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

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

§ 42. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami od **W-KDW1** do **W-KDW25** w Wartowicach i od **WB-KDW1** do **WB-KDW110** w Warcie Bolesławieckiej.

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

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

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

§ 43. 1. Ustala się ciąg rowerowy, oznaczony symbolem **WB-Kr1** w Warcie Bolesławieckiej.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenie: drogi rowerowe.

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

- 1) szerokość drogi rowerowej w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc do parkowania, chodników, zieleni urządzonej i tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 44. 1. Ustala się tereny rolnicze, oznaczone symbolami od **W-R1** do **W-R23** w Wartowicach i od **WB-R1** do **WB-R47** w Warcie Bolesławieckiej.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

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

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

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

§ 45. 1. Ustala się teren zieleni izolacyjnej, oznaczony symbolem **WB-ZI1** w Warcie Bolesławieckiej.

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

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

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

§ 46. 1. Ustala się tereny lasów, oznaczone symbolami od **W-ZL1** do **W-ZL12** w Wartowicach i od **WB-ZL1** do **WB-ZL28** w Warcie Bolesławieckiej.

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

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

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

§ 47. 1. Ustala się tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami od **WB-ZP1** do **WB-ZP5** w Warcie Bolesławieckiej.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

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

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

- 1) urządzenia sportu i rekreacji dopuszcza się wyłącznie jako niekubaturowe;
- 2) zakazuje się realizacji budynków;
- 3) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej, nie może być mniejszy niż 70%;
- 4) tereny, o których mowa w ust. 1 położone są w granicach stref ochrony konserwatorskiej, dla których dodatkowo obowiązują ustalenia § 7.

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

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

§ 48. 1. Ustala się teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **WB-ZP6** w Warcie Bolesławieckiej.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) zieleni urządzona;
- 2) łąki;
- 3) pastwiska.

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

- 1) zakazuje się realizacji budynków;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej, nie może być mniejszy niż 70%;
- 3) teren, o którym mowa w ust. 1 położony jest w granicach stref ochrony konserwatorskiej, dla których dodatkowo obowiązują ustalenia § 7.

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

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

§ 49. 1. Ustala się tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami od **W-WS1** do **W-WS6** w Wartowicach i od **WB-WS1** do **WB-WS21** w Warcie Bolesławieckiej.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) cieków wodne;
- 2) zbiorniki wodne;
- 3) zieleni;
- 4) urządzenia wodne.

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

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

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

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

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

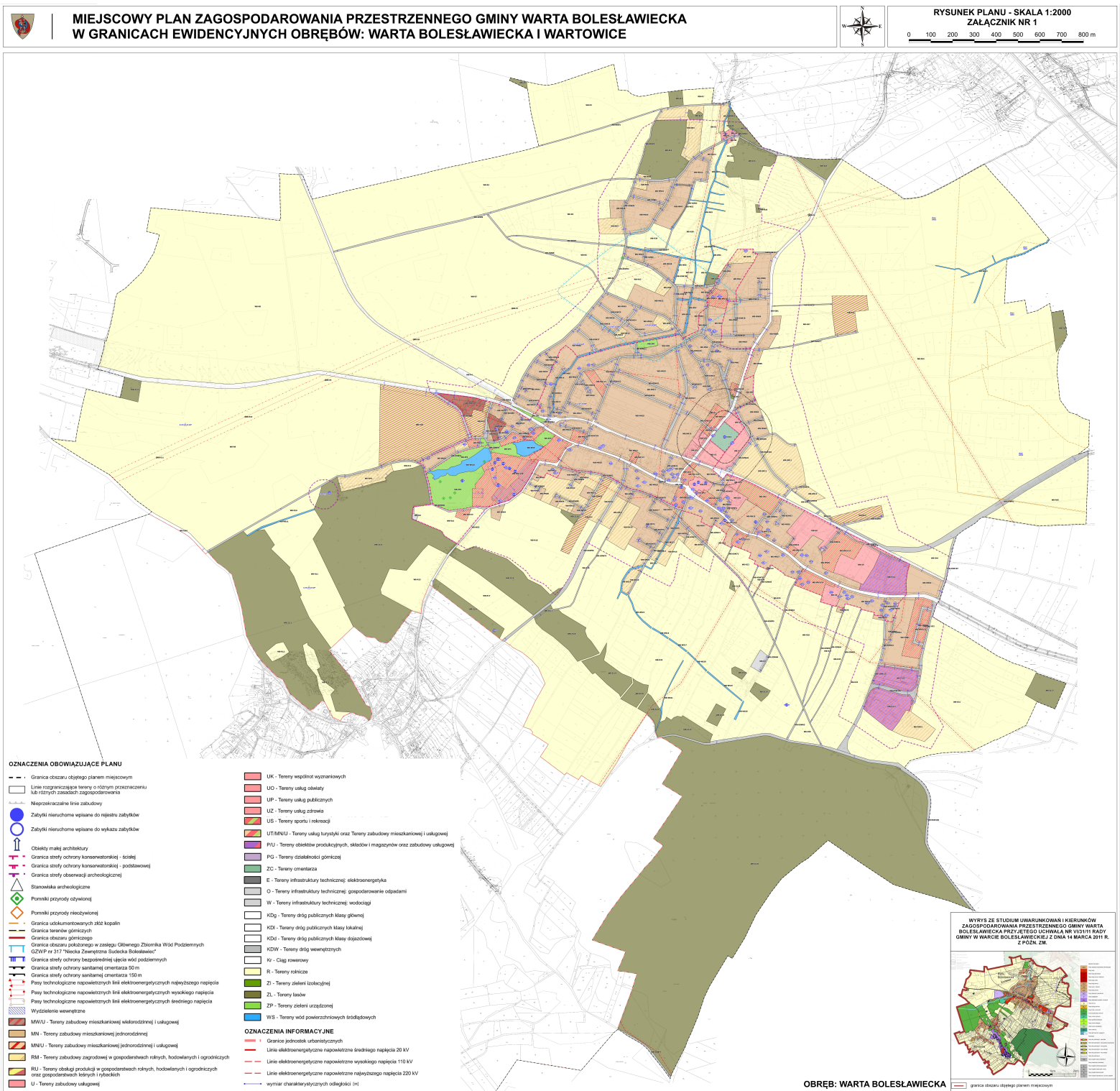
§ 52. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Wiceprzewodniczący Rady:
Krzysztof Robert Boluk

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXXI/319/21

Rady Gminy Warta Bolesławiecka

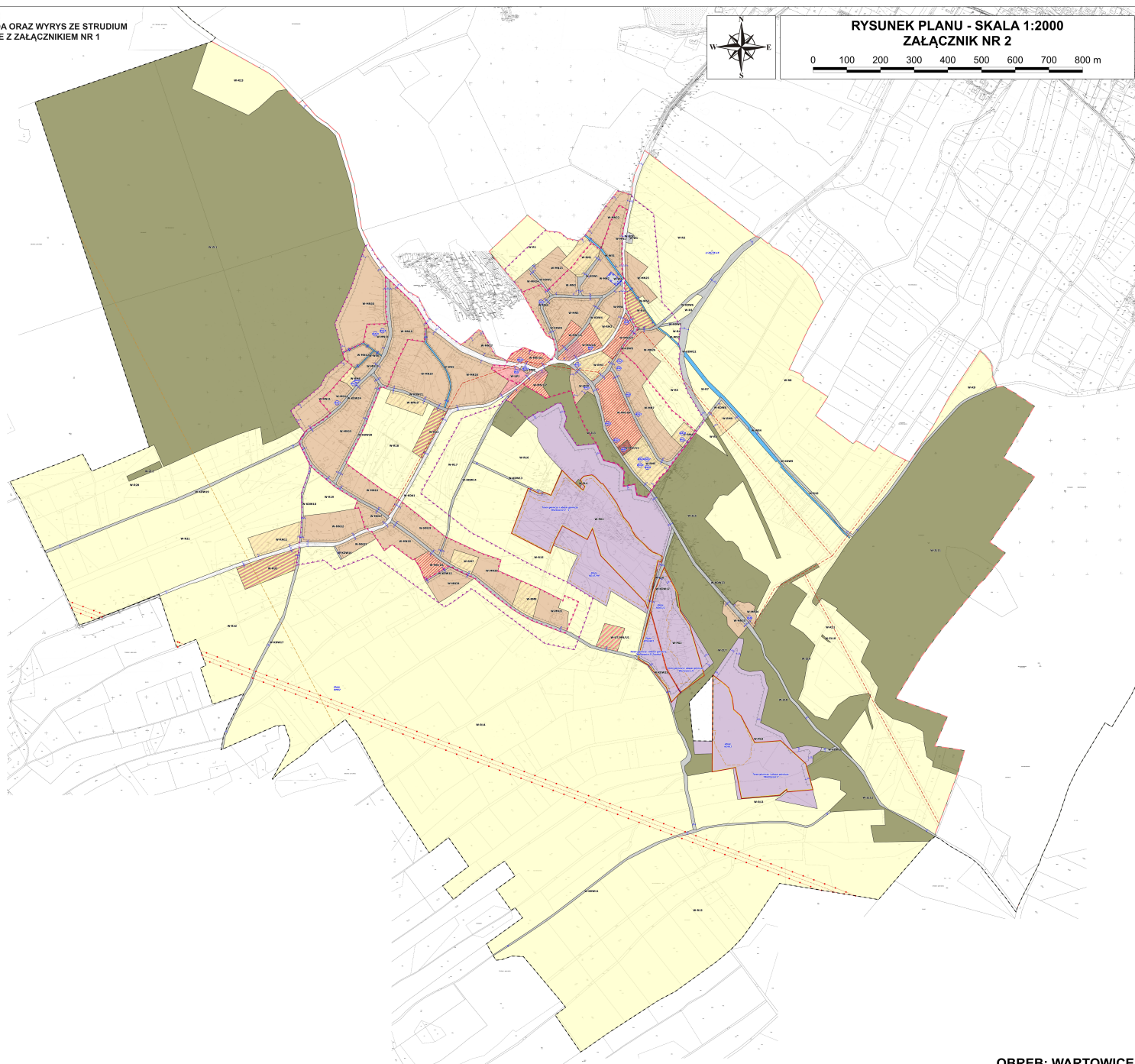
z dnia 14 grudnia 2021 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXI/319/21

Rady Gminy Warta Bolesławiecka

z dnia 14 grudnia 2021 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WARTA BOLESŁAWIECKA
W GRANICACH EWIDENCYJNYCH OBRĘBÓW: WARTA BOLESŁAWIECKA I WARTOWICE**UWAGA!
LEGENDA ORAZ WYRYS ZE STRUDIUM
ZGODNIE Z ZAŁĄCZNIKIEM NR 1

OBRĘB: WARTOWICE

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXI/319/21
Rady Gminy Warta Bolesławiecka
z dnia 14 grudnia 2021 r.

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

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

1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Warta Bolesławiecka w granicach ewidencyjnych obrębów: Warta Bolesławiecka i Wartowice, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

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

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

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

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXXI/319/21
Rady Gminy Warta Bolesławiecka
z dnia 14 grudnia 2021 r.

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

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

Do wyłożonego, od 15 października 2021 r. do 5 listopada 2021 r., do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Warta Bolesławiecka w granicach ewidencyjnych obrębów: Warta Bolesławiecka i Wartowice, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło pismo z dnia 11 października 2021 r. (data wpływu 12 października 2021 r.) z uwagą, którą uwzględniono, w związku z czym nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięć w powyższej sprawie.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XXXI/319/21

Rady Gminy Warta Bolesławiecka

z dnia 14 grudnia 2021 r.

Zalacznik5.gml

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

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr XXXI/319/21
Rady Gminy Warta Bolesławiecka
z dnia 14 grudnia 2021 r.

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

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