

UCHWAŁA NR XLIX/311/20
RADY MIEJSKIEJ W BOGATYNI
z dnia 30 listopada 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla wyodrębnionych obszarów w mieście Bogatynia**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr LXXIV/604/18 Rady Miejskiej w Bogatyni z dnia 1 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych obszarów w mieście Bogatynia, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bogatynia przyjętego uchwałą nr LV/459/17 Rady Miejskiej w Bogatyni z dnia 28 marca 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków miasta i gminy Bogatyni, Rada Miejska w Bogatyni uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne.

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych obszarów w mieście Bogatynia.
2. Granice obszarów objętych planem oznaczono na rysunkach planu, stanowiących załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 – rysunki planu nr 1, nr 2, nr 3, nr 4 i nr 5 sporządzone na mapach w skali 1:1000, stanowiące integralną część planu;
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
4. Załączniki nr 2 i 3 nie zawierają ustaleń planu.

§2

Ilećroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu powinno stać się dominującą formą wykorzystania ponad 60 % powierzchni terenu; jeżeli przeznaczenie podstawowe terenu obejmuje więcej niż jedno przeznaczenie, należy przez to rozumieć, że przeznaczenia podstawowe mogą być realizowane w dowolnych proporcjach w obrębie budynku oraz działki budowlanej, z zachowaniem ustalonych dla nich wymagań szczegółowych;
- 2) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 3) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi niezaliczone w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekracza swym zasięgiem granic własności działek budowlanych, na których są zlokalizowane, jak też nie wywołują ograniczeń w zagospodarowaniu sąsiednich działek budowlanych;
- 4) **terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonym symbolem MU** – należy przez to rozumieć przeznaczenie obejmujące:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - b) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
 - c) zabudowę usługową nieuciążliwą;
- 5) **terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej nieuciążliwej oznaczonym symbolem MNU** – należy przez to rozumieć przeznaczenie obejmujące:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - b) zabudowę usługową nieuciążliwą;
- 6) **infrastrukturze drogowej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane obejmujące:
 - a) chodniki, place i ciągi piesze,
 - b) ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe,
 - c) ciągi pieszo-jezdne,
 - d) dojazdy i drogi pożarowe, drogi dojazdowe do gospodarstw rolnych i pól,
 - e) parkingi;
- 7) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, urządzenia, instalacje i przewody, obejmujące w szczególności wodociągi, kanalizację (sanitarną i deszczową), elektroenergetykę i telekomunikację, związane z obsługą terenów zabudowy; w zakresie energetyki obejmują również indywidualne urządzenia wytwarzające energię na własne potrzeby z odnawialnego źródła energii, lokalizowane na terenach wyznaczonych pod lokalizację budynków;

- 8) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający iloraz sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 9) **wysokości okapu / kalenicy** – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem stromym, mierzony w metrach od średniego poziomu terenu przy budynku do poziomu okapu / kalenicy;
- 10) **wysokości elewacji / attyki** – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem płaskim (o kącie nachylenia połaci poniżej 12^0) i z dachem pulpitowym, mierzony w metrach od średniego poziomu terenu przy obiekcie do poziomu górnej najwyższej krawędzi elewacji – krawędzi attyki lub najwyższego punktu pokrycia dachu;
- 11) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć przekrycie płaskie o kącie nachylenia połaci dachu mniejszym niż 12^0 ;
- 12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu nadziemnych kondygnacji budynku; nie dotyczy ona wysuniętych do 1,5 m poza obrys ściany elewacji budynku elementów jego architektonicznego ukształtowania: okapów, gzymsów, schodów, tarasów, balkonów, ryzalitów stref wejściowych i wjazdowych, wykuszy, ganków, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy oraz elementów charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej / elementów zabudowy zabytkowej;
- 13) **zabudowie istniejącej / budynkach istniejących** – należy przez to rozumieć zabudowę istniejącą bądź budynki istniejące na obszarze planu w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 14) **nowej zabudowie / nowych budynkach** – należy przez to rozumieć nową zabudowę bądź nowe budynki, które mogą zostać zrealizowane w obszarze planu po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

§3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) oznaczenia cyfrowe i literowe terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 5) granica strefy ochrony archeologicznej,
 - 6) budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków,
 - 7) stanowiska archeologiczne.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 pełnią funkcję informacyjną.

§4

1. Przeznaczenie terenów określają uchwała oraz rysunki planu.
2. Tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wydzielają na rysunku planu linie rozgraniczające.
3. Wydzielone tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania opisane są symbolami cyfrowymi i literowymi.
4. Symbol literowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określa przeznaczenie podstawowe.
5. W ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego terenu dopuszcza się obiekty budowlane, urządzenia towarzyszące i inne elementy zagospodarowania działki wynikające z przeznaczenia terenu oraz z przepisów odrębnych, jak i z potrzeby prawidłowego korzystania z terenu, obejmujące w szczególności: urządzenia budowlane, zieleń, urządzenia rekreacyjne oraz elementy sztuki ogrodowej i wyposażenia ogrodów, garaże i obiekty gospodarcze.
6. Zasady zagospodarowania terenów, w tym dopuszczenia i ograniczenia w ich zagospodarowaniu oraz zakazy, jak też przeznaczenie uzupełniające terenów, określa rozdział 2.

Rozdział 2

Ustalenia planu dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.

§5

1. Na rysunku planu nr 1 wyznacza się teren o następującym przeznaczeniu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej nieuciążliwej oznaczony symbolem 1MNU.
2. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1 symbolem 1MNU zawiera tabela nr 1.

Tabela nr 1		Ustalenia dla terenu 1MNU wyznaczonego na rysunku planu nr 1.	
Przedmiot ustaleń planu. Przeznaczenie terenów.	Oznacze nie i nr terenu.	Ustalenia	
I. Przeznaczenie terenów.	1MNU	1.	Przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej nieuciążliwej.
		2.	Przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzone, infrastruktura techniczna.
II. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy.	1MNU	1.	Usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy określa rysunek planu oraz ustalenia rubryki III.
		2.	Poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń infrastruktury technicznej oraz drogowej z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
		3.	Dopuszcza się usytuowanie zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy, o ile stykające się ze sobą budynki usytuowane zostaną wzdłuż wspólnej linii zabudowy.
		4.	Na dachach budynków oraz na terenie działek budowlanych dopuszcza się lokalizację indywidualnych urządzeń wytwarzających energię na własne potrzeby z odnawialnego źródła energii, wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego o mocy nieprzekraczającej 50 kW. Powierzchnia połaci dachu stromego przeznaczona pod panele fotowoltaiczne lub kolektory słoneczne nie może przekroczyć 35 % powierzchni dachu budynku.

III. Parametry kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.	1MNU	1.	1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05 – 0,55; 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,35; 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 35 %; 4) dach: płaski lub stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy lub wielospadowy; 5) kąt nachylenia połaci: dachu stromego dwuspadowego: od 30 ⁰ do 45 ⁰ ; 6) pokrycie dachu stromego: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa (matowa) koloru ceglastego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej) lub brązowego; 7) maksymalna wysokość kalenicy: 10 m; 8) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od linii rozgraniczającej (przy granicy obszaru objętego planem – w tym od strony ulicy Pocztowej i Zesłańców Sybiru) w granicach od 5 m do 45 m.
		2.	Maksymalna wysokość infrastruktury technicznej: 1) budowli i urządzeń umieszczonych na terenie, łącznie z ich częścią budowlaną (nieumieszczonych na masztach i słupach): 3,5 m; 2) masztów i słupów (łącznie z umieszczonymi na ich nich urządzeniami technicznymi): 10 m.
IV. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.	1MNU	1.	W zakresie ochrony przed uciążliwością hałasem ustala się: teren oznaczony symbolem 1MNU podlega ochronie jak tereny zabudowy jednorodzinnej oraz usługowej.
		2.	Dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów (czasowe gromadzenie odpadów stałych), stosownie do przepisów ustawy o odpadach. Lokalizacje miejsc wstępnego magazynowania odpadów, w tym odpadów komunalnych, należy określać w oparciu o przepisy odrębne.
		3.	Wody opadowe i roztopowe, pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych odprowadzić na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
		4.	Teren zagospodarować zielenią – z udziałem drzew i zieleni niskiej – gatunkowo zróżnicowanych ze względu na wysokość, pokrój, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w ciągu roku.
		5.	Tereny obejmują obszar krajobrazu kulturowego zurbanizowanego – miejskiego. Zasady kształtowania krajobrazu określają ustalenia planu, w tym ustalenia rubryki II i III.
		6.	W zakresie funkcjonowania i eksploatacji instalacji grzewczych, w których następuje spalanie paliw, obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych.
		7.	Na obszarze planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, udokumentowane złoża kopalin i wód podziemnych oraz krajobrazy priorytetowe.
V. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów	1MNU	1.	Zasady ochrony zabytków archeologicznych i zasady postępowania w związku z występowaniem lub ujawnieniem w trakcie prac budowlanych zabytków archeologicznych określają przepisy odrębne.
		2.	Na terenach nie występują: 1) elementy zagospodarowania przestrzennego, dla których należy ustalić zasady ochrony dóbr kultury współczesnej; 2) krajobraz kulturowy zabytkowy, wymagający ochrony,

kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.			3) obiekty i obszary zabytkowe objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych.
VI. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	1MNU	1.	Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: 1) minimalna powierzchnia działki: 15 m ² ; 2) minimalna szerokość frontu działki: 3 m; 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 80 ⁰ do 100 ⁰ .
VII. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.	1MNU	1.	Obsługa komunikacyjna terenu 1MNU – w istniejący sposób lub poprzez system dróg niższych klas niż droga wojewódzka (ulica Pocztowa).
		2.	Miejsca parkingowe na terenie realizować w formie stanowisk postojowych, usytuowanych na terenie działki lub w garażach – wolnostojących lub wbudowanych w budynki.
		3.	Ustala się wskaźniki, określające minimalną liczbę miejsc do parkowania: 1) na potrzeby zabudowy mieszkaniowej – 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie, 2) na zabudowę usługową – 1 miejsce postojowe / 100 m ² p.u.
		4.	Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zapewnić w minimalnych ilościach, analogicznych jak wskazano w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkiwania i stref ruchu.
		5.	Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenu: 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej; 2) odprowadzenie ścieków do istniejących sieci kanalizacyjnych, dopuszcza się rozwiązania indywidualne na warunkach określonych w przepisach odrębnych, 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub w sposób indywidualny (na warunkach określonych w przepisach odrębnych), 4) dostawa energii elektrycznej z istniejących sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego, 5) obsługa telefoniczna ze stacjonarnej i ruchomej sieci telekomunikacyjnej, 6) dostawa ciepła z miejskiej sieci ciepłowniczej; dopuszcza się ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne lub grupowe instalacje grzewcze.
		6.	Na rysunku planu oznaczono: 1) linie elektroenergetyczne 110 kV napowietrzne i ich pasy technologiczne o szerokości 40 m, tj. po 20 m od osi w obu kierunkach; 2) linie elektroenergetyczne (napowietrzne) o napięciu 20 kV i ich pasy technologiczne o szerokości 15 m, tj. po 7,5 m od osi linii w obu kierunkach;
		7.	W pasach technologicznych linii elektroenergetycznych napowietrznych, o których mowa w pkt. 6 ustala się zakaz lokalizacji zabudowy i zagospodarowania nie zapewniających bezpieczeństwa, dostępności, trwałości i prawidłowej eksploatacji linii. Wymagane dla zachowania bezpieczeństwa linii odległości zabudowy, określają przepisy odrębne.

		8.	Dopuszcza się zasilanie (pokrycie potrzeb) w energię z indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną lub ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 50 kW, wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego.
VIII Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.	1MNU	1	Nie ustala się tymczasowego zagospodarowania innego niż wynikającego z przepisów odrębnych.
IX Szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.	1MNU	1.	Na rysunku planu oznaczono linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia napowietrzne 110 kV i napowietrzne 20 kV oraz ich pasy technologiczne.
		2.	Zasady zagospodarowania terenów w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia oraz średniego napięcia określone zostały rubryce VII.
Na terenach nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ustalenia: wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.			

§6

1. Na rysunku planu nr 2 wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu:
 - 1) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem 1U;
 - 2) teren sportu i rekreacji oznaczony symbolem 1US;
 - 3) teren zieleni nieurządzonej oznaczony symbolem 1Z;
 - 4) teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony symbolem 1WS;
 - 5) teren obsługi komunikacji samochodowej – parking oznaczony symbolem 1KS;
 - 6) teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem 1KDW.
2. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego planu nr 2 symbolami 1U, 1US, 1Z, 1WS, 1KS i 1KDW zawiera tabela nr 2.

Tabela nr 2		Ustalenia dla terenów 1U, 1US, 1Z, 1WS, 1KS i 1KDW wyznaczonych na rysunku planu nr 2.	
Przedmiot ustaleń planu. Przeznaczenie terenów.	Oznacze nie i nr terenu.	Ustalenia	
I. Przeznaczenie terenów.	1U	1.	Przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej.
		2.	Przeznaczenie uzupełniające: zieleni urządzona, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa.
	1US	3.	Przeznaczenie podstawowe: teren sportu i rekreacji.
		4.	Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa.

	1Z	5.	Przeznaczenie podstawowe: teren zieleni nieurządzonej.
		6.	Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, budowle i urządzenia sportu i rekreacji.
	1WS	7.	Przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych.
		8.	Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, obiekty i urządzenia gospodarki wodnej i ochrony przeciwpowodziowej, infrastruktura drogowa.
	1KS	9.	Przeznaczenie podstawowe: teren obsługi komunikacji samochodowej – parking.
		10.	Przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, zabudowa usługowa.
	1KDW	11.	Przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej.
		12.	Przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej.
II. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy.	1U, 1US	1.	Usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy określa rysunek planu oraz ustalenia rubryki III.
		2.	Poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej oraz drogowej. Zachować minimalne – dopuszczone przepisami odrębnymi dopuszczalne odległości infrastruktury technicznej od krawędzi jezdni.
	1Z, 1KS	3.	Wyklucza się lokalizację budynków.
	1U, 1US	4.	Dopuszcza się usytuowanie zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy, o ile stykające się ze sobą budynki usytuowane zostaną wzdłuż wspólnej linii zabudowy.
		5.	Na dachach budynków oraz na terenie działek budowlanych dopuszcza się lokalizację indywidualnych urządzeń wytwarzających energię na własne potrzeby z odnawialnego źródła energii, wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego o mocy nieprzekraczającej 100 kW.
III. Parametry kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.	1U	1.	1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,3 – 0,9; 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,30; 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 25 %; 4) dach: płaski; 5) maksymalna wysokość elewacji/ attyki: 12 m; 6) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od linii rozgraniczającej terenu (przy granicy obszaru objętego planem – od strony Alei Solidarności): w granicach: 8 m do 26 m.
	1US	2.	1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,3 – 0,5; 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,25; 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 35 %; 4) dach: płaski; 5) maksymalna wysokość elewacji/ attyki: 12 m; 6) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od linii rozgraniczającej terenu (przy granicy obszaru objętego planem – od strony Alei Solidarności oraz ulicy Batorego) w granicach: od 6 m do 34 m.
	1Z	3.	1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 80 %; 2) maksymalna wysokość budowli oraz urządzeń sportu i rekreacji: 3 m;

	1KS	4.	minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 20 %;
	1U, 1US, 1Z, 1WS, 1KS	5.	Maksymalna wysokość infrastruktury technicznej: 1) obiektów budowlanych i urządzeń technicznych umieszczonych na terenie, łącznie z ich częścią budowlaną (nieumieszczonych na masztach i słupach): 3,5 m; 2) masztów i słupów – z wyjątkiem słupów linii wysokiego napięcia (łącznie z umieszczonymi na ich nich urządzeniami technicznymi): 15 m.
	1KDW	6.	Maksymalna wysokość infrastruktury technicznej: 1) budowli i urządzeń umieszczonych na terenie, łącznie z ich częścią budowlaną (nieumieszczonych na masztach i słupach): 1,5 m; 2) masztów i słupów (łącznie z umieszczonymi na ich nich urządzeniami technicznymi): 7 m.
IV. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.	1U, 1US, 1Z, 1WS, 1KS, 1KDW	1.	Tereny nie podlegają ochronie przed hałasem.
		2.	Dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów (czasowe gromadzenie odpadów stałych), stosownie do przepisów ustawy o odpadach. Lokalizacje miejsc wstępnego magazynowania odpadów, w tym odpadów komunalnych, należy określać w oparciu o przepisy odrębne.
		3.	Na wszystkich terenach należy zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń. Wody opadowe i roztopowe, pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych odprowadzić na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
		4.	Teren zagospodarować zielenią – z udziałem drzew i zieleni niskiej – gatunkowo zróżnicowanych ze względu na wysokość, pokrój, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w ciągu roku. Schemat układu szpalerowego drzew oznaczono na rysunku planu.
		5.	Uwzględnić lokalizację cieków i rowów melioracyjnych oraz zapewnić ich ochronę w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych i zmiany w zagospodarowaniu terenów bezpośrednio z nimi sąsiadującymi.
		6.	W zagospodarowaniu części nieruchomości przyległych bezpośrednio do wód publicznych obowiązują przepisy ustawy Prawo wodne.
		7.	Tereny obejmują obszar krajobrazu kulturowego zurbanizowanego – miejskiego. Zasady kształtowania krajobrazu określają ustalenia planu, w tym ustalenia rubryki II i III.
		8.	W zakresie funkcjonowania i eksploatacji instalacji grzewczych, w których następuje spalanie paliw, obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych.
		9.	Część obszaru objętego planem położona jest w obszarze górniczym „Turoszów – Bogatynia” utworzonym decyzją M.O.Ś.Z.N.iL. nr GOsm/756/93/92 z dnia 30.06.1993 r. oraz w terenie górniczym „Turoszów – Bogatynia I”, utworzonym decyzją M.O.Ś.Z.N.iL. nr BKK/PK/555/96 z dnia 21.03.1996 r. Granice terenu górniczego i obszaru górniczego oznaczono na rysunku planu nr 2. Zasady zagospodarowania terenów położonych w granicach obszarów, o których mowa w ust. 1, określa uchwała i rysunek planu nr 2. W obrębie terenu górniczego „Turoszów – Bogatynia I” mogą występować szkodliwe oddziaływania zakładu górniczego i w związku z powyższym przy projektowaniu inwestycji w obrębie ww. terenu górniczego winno się wystąpić do przedsiębiorcy górniczego

			o ewentualne prognozowane parametry wpływów górniczych na inwestycje. Uzyskane prognozowane parametry wpływów górniczych należy uwzględnić odpowiednio przy projektowaniu i wykonywaniu inwestycji.
		10.	Na obszarze planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, udokumentowane złoża kopalin i wód podziemnych oraz krajobrazy priorytetowe.
V. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.	1U, 1US, 1Z, 1WS, 1KS, 1KDW	1.	Zasady ochrony zabytków archeologicznych i zasady postępowania w związku z występowaniem lub ujawnieniem w trakcie prac budowlanych zabytków archeologicznych określają przepisy odrębne.
		2.	Na terenach nie występują: 1) elementy zagospodarowania przestrzennego, dla których należy ustalić zasady ochrony dóbr kultury współczesnej; 2) krajobraz kulturowy zabytkowy, wymagający ochrony, 3) obiekty i obszary zabytkowe objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych.
VI. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	1U, 1US, 1Z, 1WS, 1KS, 1KDW	1.	Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: 1) minimalna powierzchnia działki: 15 m ² ; 2) minimalna szerokość frontu działki: 5 m; 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 70 ⁰ do 110 ⁰ .
VII. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.	1U, 1US, 1Z, 1WS, 1KS, 1KDW	1.	Obsługę komunikacyjną terenu ustala się z istniejącej drogi zlokalizowanej w otoczeniu obszaru objętego planem miejscowym tj. z Alei Solidarności oraz z drogi wewnętrznej 1KDW.
		2.	Dla drogi 1KDW ustala się: 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: od 5 m do 24 m; 2) minimalna szerokość jezdni: 5 m.
		3.	W pasie drogowym drogi 1KDW dopuszcza się lokalizację urządzeń, przewodów i sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
		4.	Miejsca parkingowe na terenie realizować w formie stanowisk postojowych, usytuowanych na terenie działki lub w garażu podziemnym.
		5.	Ustala się wskaźniki, określające minimalną liczbę miejsc do parkowania: 1) na potrzeby terenu zabudowy usługowej – 1 miejsce postojowe / 80 m ² p.u. 2) na potrzeby terenów sportu i rekreacji i zieleni nieurządzonej – 1 miejsce parkingowe / 500 m ² p. terenu.
		6.	Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową zapewnić w minimalnych ilościach, analogicznych jak wskazano w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkiwania i stref ruchu.
		7.	Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenu: 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej; 2) odprowadzenie ścieków do istniejących sieci kanalizacyjnych, dopuszcza się rozwiązania indywidualne na warunkach określonych w przepisach odrębnych, 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub w sposób indywidualny (na warunkach

			określonych w przepisach odrębnych), 4) dostawa energii elektrycznej z istniejących sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego, 5) obsługa telefoniczna ze stacjonarnej i ruchomej sieci telekomunikacyjnej, 6) dostawa ciepła z miejskiej sieci ciepłowniczej; dopuszcza się ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne lub grupowe instalacje grzewcze.
		8.	Na rysunku planu oznaczono: 1) linie elektroenergetyczne 110 kV napowietrzne i ich pasy technologiczne o szerokości 40 m, tj. po 20 m od osi w obu kierunkach; 2) linie elektroenergetyczne kablowe o napięciu 20 kV i ich pasy technologiczne o szerokości 3 m; 3) linie elektroenergetyczne (napowietrzne) o napięciu 20 kV i ich pasy technologiczne o szerokości 15 m, tj. po 7,5 m od osi linii w obu kierunkach.
		9.	W pasach technologicznych linii elektroenergetycznych napowietrznych, o których mowa w pkt. 8 ustala się zakaz lokalizacji zabudowy i zagospodarowania nie zapewniających bezpieczeństwa, dostępności, trwałości i prawidłowej eksploatacji linii. Wymagane dla zachowania bezpieczeństwa linii odległości zabudowy, określają przepisy odrębne.
	1U, 1US	10	Na dachach budynków oraz na terenie działek budowlanych dopuszcza się lokalizację indywidualnych urządzeń wytwarzających energię na własne potrzeby z odnawialnego źródła energii, wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego o mocy nieprzekraczającej 100 kW.
VIII Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.	1U, 1US, 1Z, 1WS, 1KS, 1KDW	1	Nie ustala się tymczasowego zagospodarowania innego niż wynikającego z przepisów odrębnych.
IX Szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.	1U, 1US, 1Z, 1WS, 1KS, 1KDW	1.	Na terenach 1KS, 1Z i 1WS ustala się zakaz lokalizacji budynków.
		2.	Zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w pkt. 1, w tym dopuszczenia i ograniczenia w ich zagospodarowaniu i użytkowaniu, określone zostały w rubryce I, II, III.
		3.	Na rysunku planu oznaczono linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV napowietrzne oraz średniego napięcia 20 kV kablowe i napowietrzne oraz ich pasy technologiczne.
		4.	Zasady zagospodarowania terenów w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia oraz średniego napięcia określone zostały rubryce VII.
Na terenach nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ustalenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.			

§7

1. Na rysunku planu nr 3 wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu:
 - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej nieuciążliwej oznaczony symbolem 2MNU;
 - 2) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 1ZP;
 - 3) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka oznaczony symbolem 1E.
2. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu nr 3 symbolami: 2MNU, 1ZP i 1E zawiera tabela nr 3.

Tabela nr 3		Ustalenia dla terenów 2MNU, 1ZP i 1E wyznaczonych na rysunku planu nr 3.	
Przedmiot ustaleń planu. Przeznaczenie terenów.	Oznacze nie i nr terenu.	Ustalenia	
I. Przeznaczenie terenów.	2MNU	1.	Przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej nieuciążliwej.
		2.	Przeznaczenie uzupełniające: zielen urządzona, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa.
	1ZP	3.	Przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej.
		4.	Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, gospodarka odpadami.
	1E	5.	Przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.
		6.	Przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni nierządzonej.
II. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy.	2MNU, 1ZP, 1E	1.	Usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy określa rysunek planu oraz ustalenia rubryki III.
		2.	Poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń infrastruktury technicznej oraz drogowej.
		3.	Dopuszcza się usytuowanie zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy, o ile stykające się ze sobą budynki usytuowane zostaną wzdłuż wspólnej linii zabudowy. Dopuszczenie dotyczy nieruchomości posiadającej zabudowę na granicy działki oraz nowej zabudowy zwartej (segmentowej).
		4.	Na dachach budynków oraz na terenie działek budowlanych dopuszcza się lokalizację indywidualnych urządzeń wytwarzających energię na własne potrzeby z odnawialnego źródła energii, wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego o mocy nieprzekraczającej 50 kW. Powierzchnia połaci dachu stromego przeznaczona pod panele fotowoltaiczne lub kolektory słoneczne nie może przekroczyć 35% powierzchni dachu budynku.
III. Parametry kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarow ania terenu.	2MNU	1.	1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,25 – 0,80; 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,45; 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 35 %; 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy lub wielospadowy; 5) dopuszcza się dach płaski; 6) kąt nachylenia połaci: dachu stromego dwuspadowego: od 30 ⁰ do 45 ⁰ ; 7) pokrycie dachu stromego: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa (matowa) koloru ceglastego (czerwonego – nawią-

			zującego do koloru dachówki ceramicznej) lub brązowego; 8) maksymalna wysokość kalenicy: 10 m; 9) maksymalna wysokość elewacji/ attyki: 6 m; 10) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od linii rozgraniczającej terenu (przy granicy obszaru objętego planem – od strony ul. Zamoyskiego) w granicach od 5 m do 11 m.
	1ZP	2.	1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 70 %; 2) maksymalna wysokość budowli oraz urządzeń sportu i rekreacji: 2 m; 3) maksymalna wysokość budowli gospodarki odpadami: 3,0 m.
	1E	3.	1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,20 – 0,40; 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,25; 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 30 %; 4) dach płaski; 5) maksymalna wysokość elewacji/ attyki: 4 m; 6) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od linii rozgraniczającej terenu (przy granicy obszaru objętego planem – od strony ul. Zamoyskiego) w granicach od 4 m do 5 m.
	2MNU, 1ZP	4.	Maksymalna wysokość infrastruktury technicznej: 1) budowli i urządzeń umieszczonych na terenie, łącznie z ich częścią budowlaną (nieumieszczonych na masztach i słupach): 1,5 m; 2) masztów i słupów (łącznie z umieszczonymi na ich nich urządzeniami technicznymi): 7 m.
IV. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.	2MNU, 1ZP, 1E	1.	W zakresie ochrony przed uciążliwością hałasem ustala się: teren oznaczony symbolem 2MNU podlega ochronie jak tereny zabudowy jednorodzinnej oraz usługowej.
		2.	Dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów (czasowe gromadzenie odpadów stałych), stosownie do przepisów ustawy o odpadach. Lokalizacje miejsc wstępnego magazynowania odpadów, w tym odpadów komunalnych, należy określać w oparciu o przepisy odrębne.
		3.	Wody opadowe i roztopowe, pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych odprowadzić na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
		4.	Teren zagospodarować zielenią – z udziałem drzew i zieleni niskiej – gatunkowo zróżnicowanych ze względu na wysokość, pokrój, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w ciągu roku.
		5.	Tereny obejmują obszar krajobrazu kulturowego zurbanizowanego – miejskiego. Zasady kształtowania krajobrazu określają ustalenia planu, w tym ustalenia rubryki II i III.
		6.	W zakresie funkcjonowania i eksploatacji instalacji grzewczych, w których następuje spalanie paliw, obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych.
		7.	Na obszarze planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, udokumentowane złoża kopalin i wód podziemnych oraz krajobrazy priorytetowe.

V. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.	2MNU, 1ZP, 1E	1.	Zasady ochrony zabytków archeologicznych i zasady postępowania w związku z występowaniem lub ujawnieniem w trakcie prac budowlanych zabytków archeologicznych określają przepisy odrębne.
		2.	Na terenach nie występują: 1) elementy zagospodarowania przestrzennego, dla których należy ustalić zasady ochrony dóbr kultury współczesnej; 2) krajobraz kulturowy zabytkowy, wymagający ochrony, 3) obiekty i obszary zabytkowe objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

VI. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	2MNU, 1ZP, 1E	1.	Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: 1) minimalna powierzchnia działki: 15 m ² ; 2) minimalna szerokość frontu działki: 3 m; 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 80 ⁰ do 100 ⁰ .
VII. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.	2MNU, 1ZP, 1E	1.	Obsługę komunikacyjną terenu ustala się z istniejącej ulicy zlokalizowanej w otoczeniu obszaru objętego planem tj. z ulicy Zamoyskiego.
		2.	Miejsca parkingowe na terenie realizować w formie stanowisk postojowych, usytuowanych na terenie działki (teren MNU lub w garażach – wolnostojących lub wbudowanych w budynek).
		3.	Ustala się wskaźniki, określające minimalną liczbę miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy usługowej – 1 miejsce postojowe / 100 m ² p.u.
		4.	Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zapewnić w minimalnych ilościach, analogicznych jak wskazano w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkiwania i stref ruchu.
		5.	Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenu: 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej; 2) odprowadzenie ścieków do istniejących sieci kanalizacyjnych, dopuszcza się rozwiązania indywidualne na warunkach określonych w przepisach odrębnych; 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub w sposób indywidualny (na warunkach określonych w przepisach odrębnych); 4) dostawa energii elektrycznej z istniejących sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego; 5) obsługa telefoniczna ze stacjonarnej i ruchomej sieci telekomunikacyjnej; 6) dostawa ciepła z miejskiej sieci ciepłowniczej; dopuszcza się ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne lub grupowe instalacje grzewcze.
		6.	Na rysunku planu oznaczono linie elektroenergetyczne kablowe o napięciu 20 kV i ich pasy technologiczne o szerokości 3 m. Wymagane dla zachowania bezpieczeństwa linii odległości zabudowy, określają przepisy odrębne.
		7.	Minimalne odległości obiektów infrastruktury od pasa drogowego określają przepisy odrębne.
		8.	Dopuszcza się zasilanie (pokrycie potrzeb) w energię z indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną lub ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej

			50 kW, wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego.
VIII Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.	2MNU 1ZP, 1E	1.	Nie ustala się tymczasowego zagospodarowania innego niż wynikającego z przepisów odrębnych.
IX Szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy	1ZP, 1E	1.	Na rysunku planu oznaczono linie elektroenergetyczne średniego napięcia 20 kV kablowe oraz ich pasy technologiczne.
		2.	Zasady zagospodarowania terenów w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, określone zostały rubryce VII.
	1ZP	3.	Ustala się zakaz lokalizacji budynków.
Na terenie nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ustalenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.			

§8

1. Na rysunku planu nr 4 wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1MN – 9MN;
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone symbolami 1MU – 7MU;
 - 3) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami 2ZP – 5ZP;
 - 4) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolami: 2WS – 4WS;
 - 5) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka oznaczone symbolami 2E – 3E;
 - 6) teren drogi publicznej oznaczony symbolem 1KDD;
 - 7) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami: 2KDW – 7KDW.
2. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu nr 4 symbolami: 1MN – 9MN, 1MU – 7MU, 2ZP – 5ZP, 2WS – 4WS, 2E – 3E oraz 1KDD i 2KDW – 7KDW zawiera tabela nr 4.

Tabela nr 4		Ustalenia dla terenów 1MN – 9MN, 1MU – 7MU, 2ZP – 5ZP, 2WS – 4WS, 2E – 3E, 1KDD, 2KDW – 7KDW wyznaczonych na rysunku planu nr 4.	
Przedmiot ustaleń planu. Przeznaczenie terenów.	Oznaczenie i nr terenu.	Ustalenia	
I. Przeznaczenie terenów.	1MN – 9MN	1.	Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
		2.	Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa nieuciążliwa, zieleń urządzonej, infrastruktura techniczna, tereny infrastruktury drogowej, wody powierzchniowe śródlądowe.
		3.	Dopuszcza się usługi nieuciążliwe zlokalizowane wyłącznie w wydzielonych lokalach użytkowych (wbudowanych w budynek mieszkalny) o powierzchni określonej w przepisach odrębnych.
	1MU – 7MU	4.	Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
		5.	Przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzonej, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, zabudowa zagrodowa.
	2ZP – 5ZP	6.	Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej.
		7.	Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa.
	2WS – 4WS	8.	Przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych.
		9.	Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna (sieci infrastruktury technicznej), obiekty i urządzenia gospodarki wodnej i ochrony przeciwpowodziowej, infrastruktura drogowa.
	2E – 3E	10.	Przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.
		11.	Przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzonej.
	1KDD	12.	Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego symbolem 1KDD: teren drogi publicznej – droga dojazdowa.
		13.	Przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej.
	2KDW – 7KDW	14.	Przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych symbolami 2KDW – 7KDW: tereny dróg wewnętrznych.
		15.	Przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej.
II. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy.	1MN – 9MN, 1MU – 7MU	1.	Usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy określa rysunek planu oraz ustalenia rubryki III.
		2.	Poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej oraz drogowej. Zachować minimalne – dopuszczone przepisami odrębnymi dopuszczalne odległości infrastruktury technicznej od krawędzi jezdni.
		3.	Dopuszcza się usytuowanie zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy, o ile stykające się ze sobą budynki usytuowane zostaną wzdłuż wspólnej linii zabudowy.
		4.	Na dachach budynków oraz na terenie działek budowlanych dopuszcza się lokalizację indywidualnych urządzeń wytwarzających energię na własne potrzeby z odnawialnego źródła energii, wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego o mocy nieprzekraczającej 50 kW. Urządzenia wytwarzające energię w oparciu o energię promieniowania słonecznego nie mogą naruszać kompozycji elewacji i dachów budynków zabytkowych.

		5.	Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących budynków zabytkowych z zachowaniem elementów architektonicznego ukształtowania budynków, podlegających ochronie.
		6.	Budynki usytuować w nawiązaniu do układu dróg i linii zabudowy.
		7.	Dach stromy nowych budynków oraz rozbudowywanych i przebudowywanych powinien obejmować co najmniej 80 % powierzchni zabudowy budynku; maksymalna wysokość dachu płaskiego lub tarasu nie może przekraczać wysokości okapu.
		8.	Obowiązują następujące zasady kształtowania budynków, z zastrzeżeniem punktu 9: 1) bryłę ukształtować poprzez stosowanie wysokiego stromego dwuspadowego dachu szczytowego lub naczółkowego, o symetrycznych układach połaci i kalenicy – z możliwością zastosowania elementów wzbogacających bryłę dachu, takich jak lukarny i dodatkowe dachy ze szczytami usytuowane poprzecznie do głównej połaci dachu – zwieńczające wysunięte w rzucie elementy budynku takie jak ryzality stref wejściowych, ganki, ganki podcieniowe, przedsionki, wybudówki (wyżki); 2) pokrycie dachu – stosować wyłącznie dachówką ceramiczną lub cementową koloru ceglatego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej), brązowego lub szarego (grafitowego), dopuszcza się łupkę; 3) w elewacji ścian dopuszcza się zastosowanie deskowanych szczytów (w drugiej kondygnacji), elementów konstrukcji szachulcowej, jak i elementów z kamienia lub z cegły klinkierowej; 4) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynków zabytkowych lub budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej (budynków łążyckich konstrukcji przysłupowej lub ryglowej; wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej; 5) rzut budynku wolnostojącego ukształtować jako prostokątny; 6) w rozwiązaniach kolorystycznych ścian elewacji należy stosować kolory pastelowe (rozbielone), stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków w tym: odcienie bieli, rozbielone beże, jasne szarości, kolory piaskowe, ugry; drewniane elementy architektonicznego ukształtowania elewacji wydobyć intensywniejszym kolorem; 7) wyklucza się w rozwiązaniach architektonicznych elementy architektoniczne niezgodne z lokalną tradycją architektoniczną kultury łążyckiej – w szczególności wieże, portyki, kolumny (w tym klasyczne) oraz jako materiały wykończeniowe plastikowe listwy elewacyjne typu „siding”.
		9.	W rozwiązaniach architektonicznych budynków położonych poza obszarem wpisanym do rejestru zabytków dopuszcza się: 1) blachodachówkę – koloru ceglatego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej), brązowego lub szarego (grafitowego); 2) dachy wielospadowe – z kalenicą główną (wiodącą), której długość nie może być krótsza niż 45 % długości elewacji budynku, wzdłuż której zostanie umieszczona; 3) przeszklenie elewacji ścian budynków; 4) dachy pulpitowe (na potrzeby budynków gospodarczych i garaży); powierzchnia zabudowy budynków z dachem pulpitowym nie może przekroczyć 20 % powierzchni zabudowy wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej.
		10.	Wyklucza się lokalizację garaży blaszanych.

III. Parametry kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.	1MN – 4MN	1.	1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,03 – 0,45; 1) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,25; 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 35 %; 3) kąt nachylenia połaci dachu stromego: od 40 ⁰ do 55 ⁰ ; kąt nachylenia połaci dachu pulpitowego: od 12 ⁰ do 45 ⁰ ; 4) maksymalna wysokość kalenicy: 11 m; 5) maksymalna wysokość elewacji budynku z dachem pulpitowym: 4 m; 6) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości: a) od drogi 1KDD w granicach od 6 m do 51 m; b) od dróg KDW w granicach od 4 m do 35 m; c) od linii rozgraniczających terenu (przy granicy obszaru objętego planem – od ulicy Nadrzecznej oraz ulicy Głównej) w granicach od 5 m do 6 m.
	5MN – 9MN	2.	1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05 – 0,55; 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,30; 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 25 %; 4) kąt nachylenia połaci dachu stromego: od 32 ⁰ do 50 ⁰ ; kąt nachylenia połaci dachu pulpitowego: od 12 ⁰ do 45 ⁰ ; 5) maksymalna wysokość kalenicy: 9 m; 6) maksymalna wysokość elewacji budynku z dachem pulpitowym: 4 m; 7) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości: a) od drogi 1KDD w granicach od 6 m do 8 m; b) od dróg KDW w granicach od 4 m do 47 m.
	1MU – 7MU	3.	1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05 – 0,60; 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,30; 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 35 %; 4) kąt nachylenia połaci dachu stromego: od 40 ⁰ do 50 ⁰ ; kąt nachylenia połaci dachu pulpitowego: od 12 ⁰ do 45 ⁰ ; 5) maksymalna wysokość kalenicy: 12 m; 6) maksymalna wysokość elewacji budynku z dachem pulpitowym: 4,5 m; 7) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości: a) od linii rozgraniczających terenu (przy granicy obszaru objętego planem – od ulicy Głównej oraz ulicy Nadrzecznej) w granicach od 0 m do 12 m; b) od drogi 1KDD w granicach od 0 m do 51 m; c) od dróg KDW w granicach od 0 m do 32 m.
	2ZP – 5ZP, 2WS – 4WS	4.	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 80 %.
	2E – 3E	5.	1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 20 %; 2) maksymalna wysokość budowli i urządzeń elektroenergetyki: 3 m.
	1MN – 9MN, 1MU – 7MU,	6.	Maksymalna wysokość infrastruktury technicznej: 1) obiektów budowlanych i urządzeń technicznych umieszczonych na terenie, łącznie z ich częścią budowlaną (nieumieszczonych na masztach i słupach): 3,5 m;

	2ZP – 5ZP, 2WS – 4WS, 2E – 3E		2) masztów i słupów – z wyjątkiem słupów linii wysokiego napięcia (łącznie z umieszczonymi na ich nich urządzeniami technicznymi): 15 m.
IV. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górnictwa, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.	1MN – 9MN, 1MU – 7MU, 2ZP – 5ZP, 2WS – 4WS, 2E – 3E, 1KDD, 2KDW – 7KDW	1.	W zakresie ochrony przed uciążliwością hałasem, ustala się: 1) tereny oznaczone symbolami MN – podlegają ochronie jak tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 2) tereny oznaczone symbolami MU – podlegają ochronie jak tereny mieszkaniowo-usługowe. Pozostałe tereny objęte planem nie podlegają ochronie akustycznej.
		2.	Dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów (czasowe gromadzenie odpadów stałych), stosownie do przepisów ustawy o odpadach. Lokalizacje miejsc wstępnego magazynowania odpadów, w tym odpadów komunalnych, należy określać w oparciu o przepisy odrębne.
		3.	Na wszystkich terenach należy zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń. Wody opadowe i roztopowe, pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych odprowadzić na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
		4.	Tereny oznaczone symbolami MN i MU oraz ZP zagospodarować zielenią – z udziałem drzew i zieleni niskiej – gatunkowo zróżnicowanych ze względu na wysokość, pokrój, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w ciągu roku.
		5.	Uwzględnić lokalizację cieków i rowów melioracyjnych oraz zapewnić ich ochronę w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych i zmiany w zagospodarowaniu terenów bezpośrednio z nimi sąsiadujących.
		6.	W zagospodarowaniu części nieruchomości przyległych bezpośrednio do wód publicznych obowiązują przepisy ustawy Prawo wodne.
		7.	Na rysunku planu oznaczono granice obszaru zalanego wodami powodziowymi rzeki Miedzianki (wyznaczone powodzią z 2010 r.). W obszarze zalanym wodami powodziowymi, celem zminimalizowania ryzyka powodziowego, obowiązują następujące zasady zagospodarowania: 1) budynki lokalizować bez podpiwniczeń, 2) poziom parteru wynieść ponad poziom wód powodziowych, 3) zabezpieczyć wszelkie obiekty infrastruktury technicznej (sieci, urządzenia i instalacje) przed uszkodzeniami w czasie powodzi.
		8.	W zakresie funkcjonowania i eksploatacji instalacji grzewczych, w których następuje spalanie paliw, obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych.
		9.	Tereny obejmują obszar krajobrazu kulturowego zurbanizowanego – miejskiego, w części krajobrazu kulturowego chronionego związanego z zabytkowym układem urbanistycznym dawnej wsi Markocice, wpisanym do rejestru zabytków. Zasady kształtowania i ochrony krajobrazu określają ustalenia planu, w tym ustalenia rubryki II, III i V.
		10.	Na obszarze planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, udokumentowane złoża kopalin i wód podziemnych oraz krajobrazy priorytetowe.
V. Zasady	1MN – 9MN,	1.	Na rysunku planu oznaczono (wyznaczone w trybie przepisów odrębnych):

ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.	1MU – 7MU, 2ZP – 5ZP, 2WS – 4WS, 2E – 3E, 1KDD, 2KDW-7KDW	1) granice zabytkowego układu urbanistycznego dawnej wsi Markocice (obecnie w granicach administracyjnych miasta Bogatynia) wpisanego do rejestru zabytków (nr 5340/12/847/79 z dnia 23.10.1979 r.), 2) budynki wpisane do rejestru zabytków: a) budynek mieszkalny położony przy ulicy Głównej 4 (nr rej. A/5724/568/J z dnia 23.10.1978 r.), b) budynek mieszkalny położony przy ulicy Głównej 8 (nr rej. A/5722/570/J z dnia 23.10.1978 r.), c) budynek mieszkalny położony przy ulicy Głównej 12 (nr rej. A/5728/559/J z dnia 23.10.1978 r.), d) budynek mieszkalny położony przy ulicy Nadrzecznej 4 (nr rej. A/5711/581/J z dnia 23.10.1978 r.), e) budynek mieszkalny położony przy ulicy Nadrzecznej 6 (nr rej. A/5734/553/J z dnia 23.10.1978 r.), f) budynek mieszkalny położony przy ulicy Nadrzecznej 16 – 16a (nr rej. A/5733/554/J z dnia 23.10.1978 r.).
		2. Obejmuje się ochroną oznaczone na rysunku planu: 1) budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków: a) budynek mieszkalny położony przy ulicy Głównej 2, b) budynek mieszkalny położony przy ulicy Głównej 10, c) budynek gospodarczy przy ulicy Głównej 8, d) budynek mieszkalny położony przy ulicy Głównej 14, e) budynki gospodarcze (2) położone przy ulicy Nadrzecznej 4, f) budynek usługowy (świetlica – Multifunkcjonalne Centrum Trójstyku, d. „Dom Ludowy” w Markocicach) położony przy ulicy Nadrzecznej 18; 2) zabytki archeologiczne.
		3. W granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, przedmiotem ochrony są: 1) układ urbanistyczny charakterystyczny dla wsi typu łańcuchowego (wielodrożnej) z nieregularnie usytuowanymi budynkami usytuowanymi w dolinie rzeki Miedzianka i w nawiązaniu do związanych integralnie z zabudową następujących elementów zagospodarowania przestrzennego: historycznego przebiegu dróg, cieków i rowów, ukształtowania terenu oraz założeń zieleni; 2) budynki i obiekty zabytkowe, łącznie z elementami ich architektonicznego ukształtowania, w tym elementami charakterystycznymi dla budownictwa łużyckiego o konstrukcji przysłupowej i ryglowej (wyznaczającego cechy lokalnej tradycji budowlanej).
		4. Ochronie podlegają następujące elementy architektonicznego ukształtowania budynków wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków: 1) bryła budynku oraz kształt i geometria dachu, lukarny powiekowe i inne elementy występujące w dachu, charakterystyczne dla budownictwa łużyckiego; 2) pokrycia dachu, w tym rodzaj dachówki, kolor i sposób jej ułożenia; 3) materiał wykończeniowy szczytów, w tym deskowanie szczytów; 4) wielkości i proporcji rzutu budynku; 5) kompozycja elewacji i bryły budynku oraz wystrój elewacji (układ okien, podziały poziome i pionowe i ich proporcje); 6) forma i kształt obramowań otworów okiennych i drzwiowych oraz portale; 7) zachowana pod tynkiem konstrukcja ryglowa;

			8) drewniana stolarka drzwi i okien (typ stolarki drzwi i okien); 9) wykrój / podział okien; 10) okładziny z desek, cokoły i podmurówki z ich naturalnymi materiałami, rodzaj materiałów budowlanych, wynikających z lokalnej tradycji budowlanej.
		5.	Roboty budowlane oraz konserwatorskie i restauratorskie przy zabytkach, prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami planu.
		6.	Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określa rubryka I, II i III.
		7.	Dla oznaczonego w planie obszaru zabytkowego układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków (dawnej wsi Markocice), ustanawia się strefę ochrony archeologicznej, w obrębie której – zgodnie z przepisami odrębnymi – istnieje obowiązek prowadzenia badań archeologicznych. Na rysunku planu oznaczono granicę strefy ochrony archeologicznej.
		8.	Zasady ochrony zabytków archeologicznych i zasady prowadzenia badań archeologicznych na obszarze strefy ochrony archeologicznej, w związku ze zmianą zagospodarowania, projektowanymi pracami ziemnymi oraz budową obiektów budowlanych, określają przepisy odrębne.
		9.	Zasady ochrony zabytków archeologicznych i zasady postępowania w związku z występowaniem lub ujawnieniem w trakcie prac budowlanych zabytków archeologicznych poza strefą ochrony archeologicznej, określają przepisy odrębne.
		10.	Na obszarze planu nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, dla których należy ustalić zasady ochrony dóbr kultury współczesnej.
VI. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	1MN – 9MN, 1MU – 7MU, 2ZP – 5ZP, 2WS – 4WS, 2E – 3E	1.	Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: 1) minimalna powierzchnia działki: 15 m ² ; 2) minimalna szerokość frontu działki: 3 m; 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 80 ⁰ do 100 ⁰ .
VII. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.	1MN – 9MN, 1MU – 7MU, 2ZP – 5ZP, 2WS – 4WS, 2E – 3E 1KDD, 2KDW- 7KDW	1.	Obsługę komunikacyjną terenów w obrębie obszaru planu ustala się drogami 1KDD oraz 2KDW – 7KDW.
		2.	Układ dróg i powiązania układu komunikacyjnego, określa rysunek planu nr 4. Powiązania z układem zewnętrznym zapewnia droga 1KDD oraz droga 2KDW.
		3.	W pasie drogowym lokalizować wymagane przepisami odrębnymi elementy przekroju drogowego (drogi) oraz obiekty i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu (w tym tablice i urządzenia obsługi ruchu drogowego oraz tablice turystyczne i informacyjne).
		4.	W pasie drogowym dopuszcza się lokalizację urządzeń, przewodów i sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
		5.	Maksymalna wysokość budowli i urządzeń infrastruktury technicznej, z wyjątkiem masztów i słupów, nie może przekroczyć 1,5 m, słupów i masztów: 10 m.
		6.	Szerokość jezdni dla drogi 1KDD należy przyjąć jak dla drogi klasy D1/2.

		7.	Ustala się następujące szerokości dróg w liniach rozgraniczających: 1) drogi 1KDD: od 6 m do 12 m; 2) drogi 2KDW: od 7 m do 22 m; 3) drogi 3KDW: od 3 m do 14 m; 4) drogi 4KDW: od 5 m do 8 m; 5) drogi 5KDW: od 4 m do 8 m; 6) drogi 6KDW: 5 m; 7) drogi 7KDW: od 5 m do 9 m.
		8.	Miejsca parkingowe na terenie realizować w formie stanowisk postojowych, usytuowanych na terenie działki lub w garażach – wolnostojących lub wbudowanych w budynek.
		9.	Ustala się wskaźniki, określające minimalną liczbę miejsc do parkowania: 1) na potrzeby zabudowy mieszkaniowej – 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie; 2) na potrzeby zabudowy usługowej – 1 miejsce postojowe / 80 m ² p.u.
		10.	Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zapewnić w minimalnych ilościach, analogicznych jak wskazano w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkiwania i stref ruchu.
		11.	Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenu: 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej; 2) odprowadzenie ścieków do istniejących sieci kanalizacyjnych, dopuszcza się rozwiązania indywidualne na warunkach określonych w przepisach odrębnych, 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub w sposób indywidualny (na warunkach określonych w przepisach odrębnych), 4) dostawa energii elektrycznej z istniejących sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego, 5) obsługa telefoniczna ze stacjonarnej i ruchomej sieci telekomunikacyjnej, 6) dostawa ciepła z miejskiej sieci ciepłowniczej; dopuszcza się ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne lub grupowe instalacje grzewcze.
		12.	Na rysunku planu oznaczono linie elektroenergetyczne kablowe o napięciu 20 kV i ich pasy technologiczne o szerokości 3 m. Wymagane dla zachowania bezpieczeństwa linii odległości zabudowy, określają przepisy odrębne.
		13.	Minimalne odległości obiektów infrastruktury od pasa drogowego określają przepisy odrębne.
		14.	Dopuszcza się zasilanie (pokrycie potrzeb) w energię z indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną lub ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 50 kW, wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego. Urządzenia wytwarzające energię w oparciu o energię promieniowania słonecznego nie mogą naruszać kompozycji elewacji i dachów budynków zabytkowych.
VIII Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania	1MN – 9MN, 1MU – 7MU, 2ZP – 5ZP, 2WS – 4WS,	1	Nie ustala się tymczasowego zagospodarowania innego niż wynikającego z przepisów odrębnych.

terenów.	2E – 3E, 1KDD, 2KDW- 7KDW		
IX Szczególnych warunków zagospodarow ania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.	1MN – 9MN, 1MU – 7MU, 2ZP – 5ZP, 2WS – 4WS, 2E – 3E, 1KDD, 2KDW- 7KDW	1.	Na terenach 2ZP – 5ZP, 2WS – 4WS oraz 2E – 3E ustala się zakaz lokalizacji budynków.
		2.	Zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w pkt. 1, w tym dopuszczenia i ograniczenia w ich zagospodarowaniu i użytkowaniu, określone zostały w rubryce I, II, III.
		3.	Na rysunku planu oznaczono linie elektroenergetyczne średniego napięcia 20 kV kablowe oraz ich pasy technologiczne.
		4.	Zasady zagospodarowania terenów w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, określone zostały rubryce VII.
W obrębie obszaru nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ustalenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.			

§9

1. Na rysunku planu nr 5 wyznacza się teren o następującym przeznaczeniu: teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem 2U.
2. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 5 zawiera tabela nr 5.

Tabela nr 5		Ustalenia dla terenu 2U wyznaczonego na rysunku planu nr 5.	
Przedmiot ustaleń planu. Przeznaczenie terenów.	Oznacze nie i nr terenu.	Ustalenia	
I. Przeznaczenie terenów.	2U	1.	Przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej.
		2.	Przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzonej, infrastruktura techniczna.
II. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy.	2U	1.	Usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy określa rysunek planu oraz ustalenia rubryki III.
		2.	Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącego budynku zabytkowego (ujętego w gminnej ewidencji zabytków) z zachowaniem jego elementów architektonicznego ukształtowania, podlegających ochronie (określonych w rubryce IV).
		3.	Dopuszcza się przebudowę elewacji budynku poprzez wprowadzenie nowej kompozycji elewacji w nawiązaniu do historycznych elementów architektonicznego ukształtowania budynku, które podlegają ochronie. W elewacji dopuszcza się: 1) wrota części gospodarczej (z możliwością zastosowania przeszklenia), 2) urządzenia wytwarzające energię na własne potrzeby z odnawialnego źródła energii, wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego o mocy nieprzekraczającej 50 kW.
		4.	Kompozycję elewacji z udziałem elementów, o których mowa w pkt 3, ukształtować zgodnie z wymogami kompozycji architektonicznej i zasadami ochrony konserwatorskiej. Powierzchnia połaci dachu przeznaczona pod panele fotowoltaiczne lub kolektory słoneczne nie może przekroczyć 20 % powierzchni każdej połaci dachu budynku. Urządzenia wytwarzające energię w oparciu o energię

			promieniowania słonecznego nie mogą naruszać kompozycji elewacji i dachu budynku zabytkowego.
		5.	Na pokrycie dachu stosować wyłącznie dachówką ceramiczną koloru ceglastego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej).
III. Parametry kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.	2U	1.	1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,40 – 1,20; 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,50; 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 5 %; 4) kąt nachylenia połaci dachu stromeego: istniejący do zachowania; 5) maksymalna wysokość kalenicy: istniejąca do zachowania; 6) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od linii rozgraniczającej terenu (przy granicy obszaru objętego planem – od strony ul. Dworcowej) w granicach od 3 m do 4 m.
IV. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.	2U	1.	Teren nie podlega ochronie przed hałasem.
		2.	Dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów (czasowe gromadzenie odpadów stałych), stosownie do przepisów ustawy o odpadach. Lokalizacje miejsc wstępnego magazynowania odpadów, w tym odpadów komunalnych, należy określać w oparciu o przepisy odrębne.
		3.	Wody opadowe i roztopowe, pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych odprowadzić na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
		4.	Teren obejmuje obszar chronionego krajobrazu kulturowego zurbanizowanego – miejskiego, związanego z zabytkowym ośrodkiem historycznym miasta Bogatynia wpisanym do rejestru zabytków. Zasady kształtowania i ochrony krajobrazu określają ustalenia planu, w tym ustalenia rubryki II, III i V.
		5.	W zakresie funkcjonowania i eksploatacji instalacji grzewczych, w których następuje spalanie paliw, obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych.
		6.	Na rysunku planu oznaczono granice obszaru zalanego wodami powodziowymi rzeki Miedzianki (wyznaczone powodzią z 2010 r.). W obszarze zalanim wodami powodziowymi, celem zminimalizowania ryzyka powodziowego, obowiązują następujące zasady przebudowy budynku: 1) nie stosować podpiwniczenia, 2) uwzględnić poziom wód powodziowych, 3) zabezpieczyć wszelkie obiekty infrastruktury technicznej (sieci, urządzenia i instalacje) przed uszkodzeniami w czasie powodzi.
		7.	Na obszarze planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, udokumentowane złoża kopalin i wód podziemnych oraz krajobrazu priorytetowe.
V. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr	2U	1.	Teren 2U położony jest w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego – ośrodka historycznego miasta Bogatynia, wpisanego do rejestru zabytków (nr rej. A/1816/607/J z dnia 26.02.1980 r.). Granice obszaru zabytkowego układu urbanistycznego – ośrodka historycznego miasta Bogatynia wpisanego do rejestru zabytków oznaczono na rysunku planu.
		2.	W granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków przedmiotem ochrony są: 1) budynki zabytkowe i obiekty zabytkowe, łącznie z elementami

kultury współczesnej..			ich architektonicznego ukształtowania; 2) sposób usytuowania budynków.
		3.	Obejmuje się ochroną budynek gospodarczy (dawny garaż) przy ul. Dworcowej, ujęty w gminnej ewidencji zabytków. Ochronie podlegają następujące elementy architektonicznego ukształtowania budynku: 1) bryła budynku, 2) kompozycja elewacji, 3) wysokość kalenicy i okapu, 4) układ dachu z lukarnami powiekowymi, 5) geometria dachu oraz materiał pokrycia i jego kolorystyka.
		4.	Zasady przebudowy i rozbudowy budynku określono w rubryce II.
		5.	Dla oznaczonego w planie obszaru zabytkowego układu urbanistycznego, wpisanego do rejestru zabytków, ustanawia się strefę ochrony archeologicznej, w obrębie której – zgodnie z przepisami odrębnymi – istnieje obowiązek prowadzenia badań archeologicznych. Na rysunku planu oznaczono granicę strefy ochrony archeologicznej.
		6.	Zasady ochrony zabytków archeologicznych i zasady prowadzenia badań archeologicznych na obszarze strefy ochrony archeologicznej, w związku ze zmianą zagospodarowania, projektowanymi pracami ziemnymi oraz budową obiektów budowlanych, określają przepisy odrębne.
		7.	Na obszarze planu nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, dla których należy ustalić zasady ochrony dóbr kultury współczesnej.
VI. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	2U	1.	Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: 1) minimalna powierzchnia działki: 15 m ² ; 2) minimalna szerokość frontu działki: 3 m; 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 75 ⁰ do 105 ⁰ .
VII. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.	2U	1.	Obsługę komunikacyjną terenu ustala się z istniejącej ulicy Dworcowej – przyległej bezpośrednio do granicy obszaru objętego planem.
		2.	Minimalną liczbę miejsc do parkowania określić w oparciu o następujący wskaźnik: 1 miejsce postojowe / 120 m ² p.u. zabudowy usługowej.
		3.	Miejsca parkingowe realizować w formie garażu usytuowanego w budynku lub stanowisk postojowych, usytuowanych na terenie działki.
		4.	Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zapewnić w minimalnych ilościach, analogicznych jak wskazano w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkiwania i stref ruchu.
		5.	Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenu: 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej; 2) odprowadzenie ścieków do istniejących sieci kanalizacyjnych, dopuszcza się rozwiązania indywidualne na warunkach określonych w przepisach odrębnych, 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub w sposób indywidualny (na warunkach określonych w przepisach odrębnych), 4) dostawa energii elektrycznej z istniejących sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego, 5) obsługa telefoniczna ze stacjonarnej i ruchomej sieci

			telekomunikacyjnej, 6) dostawa ciepła z miejskiej sieci ciepłowniczej; dopuszcza się ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne lub grupowe instalacje grzewcze.
		6.	Dopuszcza się zasilanie (pokrycie potrzeb) w energię z indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną lub ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 50 kW, wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego. Urządzenia wytwarzające energię w oparciu o energię promieniowania słonecznego nie mogą naruszać kompozycji elewacji i dachów budynków zabytkowych.
VIII Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.	2U	1.	Nie ustala się tymczasowego zagospodarowania innego niż wynikającego z przepisów odrębnych.
IX Szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.	2U	1.	Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy.
Na terenie nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ustalenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.			

Rozdział 3

Określenie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

§10

Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami 1ZP – 5ZP, 1KDD, 1KDW – 7KDW w wysokości 0,1 %;
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości 30 %.

Rozdział 4

Przepisy końcowe.

§11

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Bogatynia.

§12

Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.