

**UCHWAŁA NR/...../2015
RADY MIASTA BOLESŁAWIEC**

z dnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w mieście Bolesławcu, obejmującej obszar położony w kwartale ulic: Leśna – Śluzowa – Obrońców Westerplatte – P. Skargi, obszar położony przy ulicy Lubańskiej oraz obszar położony w kwartale ulic: Orla – Kwiatowa – Gdańska – Rajska

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 i 1318, z 2014 r. poz. 379 i 1072) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951 i 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238 i 1446, z 2014 r. poz. 379, 768 i 1133), w związku z uchwałą Nr XXXVIII/322/2013 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 29 maja 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w mieście Bolesławcu,

Rada Miasta Bolesławiec uchwała, co następuje:**Rozdział 1****Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w mieście Bolesławcu, obejmująca obszar położony w kwartale ulic: Leśna – Śluzowa – Obrońców Westerplatte – P. Skargi, obszar położony przy ulicy Lubańskiej oraz obszar położony w kwartale ulic: Orla – Kwiatowa – Gdańska – Rajska nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec”, przyjętego uchwałą Nr LVI/463/2014 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 12 listopada 2014 r.

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w mieście Bolesławcu, obejmująca obszar położony w kwartale ulic: Leśna – Śluzowa – Obrońców Westerplatte – P. Skargi, obszar położony przy ulicy Lubańskiej oraz obszar położony w kwartale ulic: Orla – Kwiatowa – Gdańska – Rajska, zwaną dalej planem.

3. Granice planu określono na rysunku planu stanowiącym integralną część uchwały, który został sporządzony w skali 1:1000 i składa się z następujących załączników graficznych:

- 1) załącznika graficznego nr 1, obejmującego obszar położony w kwartale ulic: Leśna – Śluzowa – Obrońców Westerplatte – P. Skargi;
- 2) załącznika graficznego nr 2, obejmującego obszar położony przy ulicy Lubańskiej;
- 3) załącznika graficznego nr 3, obejmującego obszar położony w kwartale ulic: Orla – Kwiatowa – Gdańska – Rajska.

4. Pozostałymi załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 4* - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 2) załącznik nr 5* - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

* Załączniki nr 4 i 5 zostaną zredagowane stosownie do treści art. 20, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w zależności od złożonych uwag lub ich braku oraz przyjętych w planie rozwiązań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy lub braku takich zadań.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) oznaczenia poszczególnych terenów określające jednostkę urbanistyczną, w obrębie której położony jest dany teren oraz przeznaczenie tego terenu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej – ścisłej;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej – podstawowej;
- 6) zabytki nieruchome, ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 7) miejsce pamięci - historyczna lokalizacja podoboju pracy przymusowej Groß-Rosen - „AL Bunzlau II”.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

- 1) granice obszarów objętych planem, które określono zgodnie z uchwałą Nr XXXVIII/322/2013 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 29 maja 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w mieście Bolesławcu,
- 2) zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków, a także ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 3) otoczenie zabytków wpisane do rejestru zabytków;
- 4) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV;
- 5) dominanta;
- 6) pomniki przyrody ożywionej;

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu zasadniczym** – należy przez to rozumieć dach nad zasadniczą bryłą budynku, przy czym za dach zasadniczy nie uważa się zadaszeń: wejść, wiatrołapów, wykuszy, tarasów, lukarn i innych elementów zadaszania budynku, mających za zadanie urozmaicenie geometrii bryły budynku;
- 2) **dominancie** – należy przez to rozumieć budynek lub jego część, a także monumentalną budowlę, koncentrującą uwagę obserwatorów i wyróżniającą się w sylwecie miasta lub zespołu zabudowy indywidualną formą architektoniczną i wysokością;
- 3) **elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć zewnętrzną powierzchnię ściany budynku z wszystkimi znajdującymi się na niej elementami (fasada), zwrócona w kierunku ulicy, drogi wewnętrznej lub placu,
- 4) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która graniczy z ulicą, drogą wewnętrzną lub placem;
- 5) **jednostce urbanistycznej** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony ze struktury miasta w oparciu o model funkcjonalno-przestrzenny miasta przyjęty w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec”, oznaczony literą „F” i „G”;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu (samodzielnie lub łącznie z liniami rozgraniczającymi dany teren), na którym dopuszcza się wznoszenie zabudowy;
- 7) **pierzei** – należy przez to rozumieć ciąg frontowych elewacji budynków ustawionych w szeregu po jednej stronie ulicy;
- 8) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 9) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć określony w uchwale sposób przeznaczenia terenu oraz sposób użytkowania obiektów budowlanych z nim związanych;

- 10) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej, wyrażony ułamkiem dziesiętnym.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru objętego ustaleniami planu

§ 4. 1. Określa się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:

- 1) **zabudowa jednorodzinna** w rozumieniu przepisów ustawy Prawo budowlane oraz przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wydanych na podstawie tejże ustawy;
- 2) **zabudowa wielorodzinna**, przez co rozumie się teren przeznaczony do lokalizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego lub grupy takich budynków, zawierających więcej niż 2 mieszkania, w granicach którego dopuszcza się lokale użytkowe sytuowane w parterze budynku, chyba że ustalenia szczegółowe uchwały stanowią inaczej;
- 3) **zabudowa usługowa**, przez co rozumie się teren przeznaczony do lokalizacji budynków służących do wykonywania działalności gospodarczej w zakresie usług i handlu, o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000 m², w granicach którego dopuszcza się mieszkania towarzyszące rozumiane jako lokale mieszkalne wydzielone w budynku usługowym, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej tego budynku;
- 4) **usługi publiczne**, przez co rozumie się teren przeznaczony pod zabudowę i zagospodarowanie związane ze świadczeniem usług w dziedzinach ogólnospołecznych, w tym administracji publicznej, kultury, oświaty, opieki społecznej i socjalnej, także usług o charakterze publicznym do nich podobnych, w granicach którego dopuszcza się lokale użytkowe służące działalności usługowej, przy czym ich powierzchnia całkowita nie może stanowić więcej niż 30 % powierzchni całkowitej zabudowy;
- 5) **obiekty produkcyjne, składy i magazyny**, przez co rozumie się teren przeznaczony do lokalizacji zakładów przemysłowych w rozumieniu przepisów odrębnych, a także obiektów i urządzeń produkcyjnych, logistyki, transportu, składowania i magazynowania;
- 6) **obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych**, przez co rozumie się teren przeznaczony pod zabudowę i zagospodarowanie związane z działalnością związaną z zaopatrzenia gospodarstw rolnych, leśnych, hodowlanych i ogrodniczych w środki do produkcji, nawozy mineralne, środki ochrony roślin, pasze, nasiona oraz sprzedaż, wynajem i serwis maszyn i urządzeń rolniczych, a także produkty i usługi do nich podobne, w granicach którego:
 - a) mieszkania dopuszcza się jako mieszkania towarzyszące w budynku usługowym lub w budynku mieszkalnym jednorodzinny towarzyszącym na działce budowlanej budynkowi usługowemu, przy czym powierzchnia mieszkań nie może stanowić więcej niż 40 % powierzchni całkowitej zabudowy,
 - b) dopuszcza się towarzyszące budynki garażowe i gospodarcze;
- 7) **zieleni urządzona**, przez co rozumie się teren przeznaczony do rozmieszczenia zaplanowanych i urządzonych zespołów zieleni o charakterze rekreacyjnym, ozdobnym i ochronnym, w granicach którego dopuszcza się:
 - a) terenowe obiekty rekreacyjne i sportowe, takie jak: place zabaw, ścieżki zdrowia wyposażone w przeszkody, urządzenia treningowe i sprawnościowe, ściany wspinaczkowe, parki linowe, a także obiekty do nich podobne,
 - b) obiekty kultury, takie jak: sceny letnie, amfiteatry, muszle koncertowe, a także obiekty do nich podobne,
 - c) obiekty małej architektury,
 - d) utwardzone ciągi piesze, ścieżki rowerowe i spacerowe,
 - e) obiekty higieniczno-sanitarne,

- f) urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie;
 - g) sieci uzbrojenia terenu, w tym sieci o charakterze przesyłowym i rozdzielczym,
 - h) urządzenia melioracyjne, takie jak: drenowania, rowy i kanały (otwarte i kryte) odwadniające i nawadniające;
- 8) **drogi publiczne** w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych, określone na podstawie przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie jako:
- a) ulice klasy lokalnej,
 - b) ulice klasy dojazdowej;

- 9) **drogi wewnętrzne** w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych.

2. W granicach terenów, o których mowa w ust. 1 pkt od 1 do 6, dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie;
- 2) sieci uzbrojenia terenu, w tym sieci o charakterze przesyłowym i rozdzielczym;
- 3) urządzenia melioracyjne, takie jak: drenowania, rowy i kanały (otwarte i kryte) odwadniające i nawadniające;
- 4) dojścia i dojazdy;
- 5) budynki garażowe i gospodarcze;
- 6) obiekty małej architektury;
- 7) zieleń urządzoną o charakterze izolacyjnym lub ozdobnym.

3. W granicach terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 8 i 9 dopuszcza się, pod warunkiem nie pogorszenia bezpieczeństwa ruchu drogowego i zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) sieci uzbrojenia terenu, w tym sieci o charakterze przesyłowym i rozdzielczym;
- 2) urządzenia melioracyjne, takie jak: drenowania, rowy i kanały (otwarte i kryte) odwadniające i nawadniające;
- 3) obiekty małej architektury;
- 4) zieleń urządzoną o charakterze izolacyjnym lub ozdobnym.

4. Sposoby przeznaczenia terenów wymienione w ust. 2 i 3 mogą jedynie uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie terenów w udziale nie większym niż 40 % w stosunku do przeznaczenia terenu określonego w ust 1.

§ 5. Określa się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w granicach terenu **G-MWs** i części terenu **G-U2** uwzględnia się wymogi ochrony historycznego zespołu budowlanego stanowiącego część dawnego zespołu przędzalni i bawełny Spinnerei und Weberei „Concordia” z 1873 r. przy ul. Orlej 3, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 1, § 29 oraz w § 31;
- 2) w granicach terenów: **F-MN1** oraz **G-MWn/U** uwzględnia się wymogi ochrony obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 2, § 16 oraz w § 27;
- 3) granica obszaru położonego w kwartale ulic: Orla – Kwiatowa – Gdańska – Rajska stanowi równocześnie granicę obszaru wymagającego przekształceń lub rehabilitacji - na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

§ 6. Określa się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu emisji substancji (wprowadzonych bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka do wód, powietrza, gleby lub ziemi) oraz emisji energii (takich jak: hałas, wibracje, gazy, pyły, substancje złozone, ścieki, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) - na poziomie nie wyższym niż określony w przepisach wydanych na podstawie ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 2) zgodnie z przepisami w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, wydanymi na podstawie ustawy Prawo ochrony środowiska wskazuje się przynależność:
 - a) terenów: **F-MN1**, **F-MN2** i oraz **G-MN1** i **G-MN2** do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) terenów: **F-MN/U1** i **F-MN/U2** oraz **G-MN/U** i **G-MWn/U** do terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) terenu **G-MWs** do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) zakazuje się, z zastrzeżeniem pkt 4, realizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) w granicach terenów: **F-MN1**, **F-MN2**, **F-MN/U1**, **F-MN/U2** i **F-MN/MWn** oraz **G-MN1** i **G-MN2**, **G-MN/U**, **G-MWn/U**, **G-MWs**, **G-UP** oraz **G-ZP1** i **G-ZP2** realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 4) dopuszcza się realizację przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, stanowiących cel publiczny, zgodnych z przeznaczeniem terenów określonym w § 4;
- 5) uwzględnia się położenie terenów objętych ustaleniami planu w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 „Niecka Zewnętrznosudecka Bolesławiec”, o którym mowa w § 10 ust. 1 pkt 1;
- 6) uwzględnia się położenie terenów objętych ustaleniami planu w obrębie jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych Młynówka”, o kodzie PLRW60006163794, oraz (JCWP) „Bóbr od Żeliszowskiego Potoku do Bobrzycy”, o kodzie PLRW600020163799, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 2.

§ 7.1. Określa się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) wyznacza się, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, **strefę ochrony konserwatorskiej – ścisłej**, obejmującą teren **G-MWs** i część terenu **G-U2**, w granicach której:
 - a) przedmiotem ochrony jest historyczny zespół budowlany stanowiący część dawnej przędzalni bawełny Spinnerei und Weberei „Concordia” z 1873 r. przy ul. Orlej 3, wpisany do rejestru zabytków pod nr A/5/5266/1-7 z dnia 24 czerwca 2011 r., a także ujęty w gminnej ewidencji zabytków,
 - b) przedmiotem ochrony są obiekty wchodzące w skład historycznego zespołu budowlanego, o którym mowa w lit. a, objęte wpisem do rejestru zabytków pod nr A/5/5266/1-8 z dnia 25 czerwca 2011 r.:
 - budynek szwalni, magazynowo-administracyjny i warsztatu,
 - budynek magazynowy I,
 - budynek dziewiarni,
 - budynek biurowy,
 - budynek magazynowy II z łącznikiem komunikacyjnym,
 - brama wjazdowa z fragmentem ogrodzenia,
 - otoczenie obiektów w granicach działek nr 119/11 i 119/12 obręb Bolesławiec 08,
 - c) wymienione w lit. b zabytki nieruchome oraz otoczenie tych zabytków oznaczono na rysunku planu,

- d) ochronie konserwatorskiej podlegają w szczególności: zachowane, oryginalne elementy budynków produkcyjnych i administracyjnych zakładu: bryła z kamienną wieżą wodną, forma dachu, kompozycja i wystrój elewacji, forma, kształt i obramienia otworów okiennych i drzwiowych, stolarka okienna i drzwiowa,
- e) obowiązuje zachowanie nakazów, zakazów i ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikających z wpisu zespołu budowlanego do rejestru zabytków oraz z przepisów odrębnych
- f) obowiązuje oznaczenie miejsca pamięci - historycznej lokalizacji podobozu pracy przymusowej Groß-Rosen – „AL Bunzlau II”, poprzez stworzenie izby pamięci lub umieszczenie tablicy informacyjnej albo pomnika, lub w inny sposób trwałe upamiętnienie byłego hitlerowskiego podobozu pracy przymusowej;
- 2) wyznacza się, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, **strefę ochrony konserwatorskiej – podstawowej**, w granicach której:
- a) przedmiotem ochrony w części terenów **F-MN1** i **F-KDD1** objętych strefą są następujące obiekty z lat 30-tych XX w., ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
- dom mieszkalny, ul. Leśna 6,
 - dom mieszkalny, ul. Obrońców Westerplatte 9,
 - dom mieszkalny, ul. Obrońców Westerplatte 11 i 13,
 - dom mieszkalny, ul. Obrońców Westerplatte 15 i 17,
 - dom mieszkalny, ul. Obrońców Westerplatte 19 i 21,
 - dom mieszkalny, ul. Piotra Skargi 2,
 - dom mieszkalny, ul. Piotra Skargi 4,
- b) przedmiotem ochrony w granicach terenu **G-MWn/U** są następujące obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
- dwa kamienne domy z końca XIX w. położone przy ul. Gdańskiej 20 i 21, w historycznym zespole przędzalni bawełny Spinnerei und Weberei „Concordia”,
 - dom mieszkalny, ul. Gdańska 27,
- c) wymienione w lit. a i b zabytki nieruchomości oznaczono na rysunku planu,
- d) ochronie konserwatorskiej podlegają w szczególności zachowane, oryginalne elementy budynków, w tym: bryła, forma dachu, kompozycja i wystrój elewacji, forma, kształt i obramienia otworów okiennych i drzwiowych, stolarka okienna i drzwiowa, układ przestrzenny wnętrza oraz elementy wyposażenia i wystroju,
- e) obowiązuje kolorystyka stolarki okiennej oraz jej podziały z pełnoplastycznymi elementami konstrukcyjnymi ramiaków zgodne z pierwotnie zastosowanymi (wykluczony podział międzyszybowy),
- f) obowiązuje nawiązanie formą architektoniczną nowej zabudowy do cech charakterystycznych budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, takich jak: rozplanowanie, gabaryty i sposób ukształtowania bryły budynku, użyte materiały budowlane i kolorystyka, wystrój i kompozycja elewacji oraz stolarka okienna i drzwiowa;
- 3) wyznacza się **strefę ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych** dla wszystkich obszarów objętych planem, w której:
- a) przedmiotem ochrony są zabytki archeologiczne,
- b) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest prowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami ustawy o zabytkach i opiece nad zabytkami,

- c) zasady postępowania w przypadku odkrycia (w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych) przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są one zabytkiem, a także zasady prowadzenia badań archeologicznych oraz kwalifikacje osób uprawnionych do prowadzenia tych badań określają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

2. W granicach obszaru objętego ustaleniami planu nie udokumentowano występowania dóbr kultury współczesnej wymagających określenia zasad ich ochrony.

§ 8. W granicach terenów objętych ustaleniami planu nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznych w rozumieniu art. 2 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.).

§ 9. Określa się następujące, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązuje zabudowa i zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym (w tym ochotniczej i państwowej straży pożarnej):
 - a) możliwości dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych,
 - b) odpowiedniego zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych, w tym właściwej ilości i sposobu rozmieszczenia hydrantów zewnętrznych przeciwpożarowych oraz dostępu do punktów czerpania wody;
- 2) dopuszcza się odstępstwo od zasad kształtowania dachów w granicach poszczególnych terenów, dla wykuszy, przekryć balkonów, lukarn oraz elementów architektonicznych do nich podobnych, pod warunkiem zachowania spójności rozwiązań architektonicznych w obrębie budynku;
- 3) niezależnie od ustaleń w zakresie zasad kształtowania dachów w granicach poszczególnych terenów, dopuszcza się lukarny, przy czym ich łączna powierzchnia w rzucie poziomym nie może przekroczyć 30 % powierzchni całego dachu;
- 4) w stosunku do istniejących przed dniem wejścia w życie planu budynków lub ich części, niespełniających wymogów określonych w planie w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu maksymalnej wysokości zabudowy oraz usytuowania określonego liniami zabudowy, dopuszcza się roboty budowlane polegające na remoncie, przebudowie oraz rozbiórce;
- 5) następujące elementy mogą sięgać poza wyznaczoną, nieprzekraczalną linię zabudowy, w następującym zakresie:
 - a) gzymsy - nie więcej niż 0,20 m,
 - b) okapy - nie więcej niż 0,80 m,
 - c) nadwieszenia kondygnacji, wykusze, balkony i galerie oraz inne części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację, usytuowane powyżej parteru budynku - nie więcej niż 1,50 m,
 - d) ukształtowanie wejścia do budynku, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – według lokalnych uwarunkowań, nie więcej niż do granicy działki budowlanej;
- 6) brak oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy w granicach poszczególnych terenów oznacza obowiązek stosowania odległości w zabudowie na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) pozostałe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania dla poszczególnych terenów wyznaczonych w planie określono odpowiednio w rozdziale 3 i 4 uchwały.

§ 10. 1. Określa się następujące granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) tereny objęte ustaleniami planu położone są w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 „Niecka Zewnętrznosudecka Bolesławiec”, gromadzącego wodę w kredowych utworach szczelinowo-porowych, przyporządkowanego zgodnie z przepisami w sprawie przebiegu granic obszarów dorzeczy i regionów wodnych wydanymi na podstawie ustawy Prawo wodne do obszaru

dorzeczca Odry, w granicach którego obowiązują sposoby zagospodarowania terenów zapewniające ochronę zasobów wód podziemnych przed degradacją, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) tereny objęte ustaleniami planu położone są w obrębie jednostek planistycznych gospodarowania wodami – jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP) „Młynówka”, o kodzie PLRW60006163794 oraz „Bóbr od Żeliszowskiego Potoku do Bobrzycy”, o kodzie PLRW600020163799, stanowiące część scalonej części wód „Bóbr od Żeliszowskiego Potoku do Bobrzycy” (SO0607), dla której obowiązują sposoby zagospodarowania terenów wynikające z „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”;
- 3) w granicach terenu **G-MWn/U** obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z uznania Uchwałą Nr XLI/324/94 Rady Miejskiej w Bolesławcu z dnia 26 kwietnia 1994 r. dębu wielkoowocowego (*Quercus macrocarpa*) „Tkacz” za pomnik przyrody, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody;
- 4) w granicach terenu **G-ZP1** obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z uznania Zarządzeniem Nr 31/88 Wojewody Jeleniogórskiego z dnia 22 czerwca 1988 r. (Dz. Urz. Woj. Jel. Nr 11 poz. 95) dębu szypułkowego (*Quercus robur*) „Drażał” za pomnik przyrody, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody;
- 5) w granicach terenu **G-MWs** i części terenu **G-U2** obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z wpisu do rejestru zabytków zespołu budowlanego, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt 2.

2. W granicach terenów objętych ustaleniami planu nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych - z uwagi na brak udokumentowanego występowania takich terenów i obszarów.

§ 11. Określa się następujące, szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla terenów: **F-MN2**, **F-MN/MWn**, **G-U1**, **G-UP**, **G-U/P** oraz **G-ZP1** i **G-ZP2** nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - z uwagi na położenie każdego z tych terenów w granicach wyłącznie jednej działki;
- 2) dla terenu **F-MN1**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki = 6 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki = 130 m²;
- 3) dla terenów: **F-MN/U1**, **F-MN/U2**, **F-U/RU**, **G-MN/U**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki = 25 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki = 800 m²;
- 4) dla terenów: **G-MN1**, **G-MN2**, **G-MWn/U**, **G-U2**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki = 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki = 900 m²;
- 5) dla terenu **G-MWs**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki = 9 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki = 1000 m²;
- 6) dla działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji:
 - a) minimalna szerokość frontu działki = 1 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki = 2 m²;
- 7) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego = 90° z dopuszczalnym odchyleniem ± 10°.

§ 12. W granicach terenów objętych ustaleniami planu nie określa się szczególnych warunków zagospodarowania tych terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu - z uwagi na brak potrzeb w tym zakresie.

§ 13. 1. Określa się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) układ komunikacyjny stanowią:

a) w granicach obszaru położonego w kwartale ulic: Leśna – Śluzowa – Obrońców Westerplatte – P. Skargi (załącznik graficzny nr 1):

- drogi publiczne – ulice klasy dojazdowej: **F-KDD1** i **F-KDD2**, dla których zasady modernizacji, rozbudowy i budowy określono w § 18,
- droga wewnętrzna **F-KDW**, dla której zasady modernizacji, rozbudowy i budowy określono w § 19,

b) w granicach obszaru położonego w kwartale ulic: Orla – Kwiatowa – Gdańska – Rajska (załącznik graficzny nr 3):

- droga publiczna - ulica klasy lokalnej **G-KDL**, dla której zasady modernizacji, rozbudowy i budowy określono w § 35,
- drogi publiczne - ulice klasy dojazdowej: **G-KDD1** i **G-KDD2**, dla których zasady modernizacji, rozbudowy i budowy określono w § 36;

2) ustala się powiązania terenów objętych ustaleniami planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem przyległych dróg publicznych (ulic) i dróg wewnętrznych;

3) w zakresie miejsc parkingowych:

- a) liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) obowiązuje usytuowanie określonej w przepisach szczegółowych uchwały miejsc do parkowania na działce budowlanej z którą związany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą, przy czym dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania zlokalizowanych w garażach,
- c) obowiązuje utwardzenie nawierzchni naziemnych miejsc do parkowania z zastosowaniem takich materiałów jak: kostka granitowa lub betonowa, betonowe płyty pełne lub ażurowe lub materiałów do nich podobnych.

2. Określa się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) system infrastruktury technicznej stanowią sieci i urządzenia służące przesyłowi i dystrybucji energii cieplnej, energii elektrycznej, wody, gazu, telekomunikacyjne i teleinformatyczne oraz służące odprowadzaniu ścieków,

2) dopuszcza się wykorzystanie istniejącego systemu infrastruktury technicznej, jak również możliwość rozbudowy tego systemu,

3) w przypadku kolizji pomiędzy docelowym sposobem zabudowy i zagospodarowania terenu wynikającym z ustaleń planu a istniejącymi elementami systemu infrastruktury technicznej, należy przewidzieć przebudowę tych sieci,

4) ustala się obowiązek stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,

5) dla zasilania i ogrzewania obiektów budowlanych dopuszcza się wykorzystanie energii pochodzącej ze źródeł energii odnawialnej o mocy nieprzekraczającej 100 kW.

§ 14. W granicach terenów objętych ustaleniami planu nie określa się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania tych terenów – z uwagi na brak potrzeb w tym zakresie.

§ 15. Określa się następujące stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.):

- 1) dla terenów: **F-KDD1, F-KDD2 i F-KDW** oraz **G-ZP1 i G-ZP2, G-UP, G-KDL, G-KDD1 i G-KDD2** = 5 %;
- 2) dla pozostałych terenów objętych ustaleniami planu = 30 %.

Rozdział 3

Ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów położonych w granicach jednostki urbanistycznej „F”

§ 16. Ustala się **teren zabudowy jednorodzinnej**, oznaczony na załączniku graficznym nr 1 do uchwały symbolem **F-MN1**, dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa jednorodzinna, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 1,
 - b) zgodnie z § 4 ust. 2 i 4;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) dla części terenu położonej w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – podstawowej, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 2,
 - b) obowiązują ustalenia wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 3,
 - c) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym, bliźniaczym lub szeregowym,
 - d) odległość od granicy z sąsiednią działką budowlaną nie może być mniejsza niż 1,5 m do okapu, gzymsu, balkonu, wykuszu lub daszku nad wejściem, a także do takich części budynku jak galeria, taras, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa,
 - e) obowiązuje, z zastrzeżeniem lit. g, stosowanie dachów (w odniesieniu do dachu zasadniczego), o następujących cechach:
 - stromych, dwuspadowych, naczółkowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30°- 45°,
 - o symetrycznie nachylonych połaciach (o takim samym kącie nachylenia połaci dachowych, mierzonym w miejscu przecięcia się linii tych połaci),
 - pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze czerwonym-ceglastym,
 - f) w przypadku obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje zachowanie pierwotnej formy i pokrycia dachu;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy wolnostojącej = 1,20,
 - dla zabudowy bliźniaczej = 1,40,
 - dla zabudowy szeregowej = 1,60,
 - b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - dla zabudowy wolnostojącej = 0,30,

- dla zabudowy bliźniaczej = 0,35,
 - dla zabudowy szeregowej = 0,40,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
- dla zabudowy wolnostojącej = 40 %,
 - dla zabudowy bliźniaczej = 35 %,
 - dla zabudowy szeregowej = 25 %;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy = 12 m;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
- a) 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,
 - b) w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego - 1 miejsce do parkowania na 25 m² powierzchni użytkowej tego lokalu, nie mniej niż 2 miejsca do parkowania,
 - c) zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3;
- 6) linie zabudowy:
- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
 - w nawiązaniu do linii wyznaczonej przez elewacje budynków usytuowanych przy ul. Obrońców Westerplatte nr 7 - 29,
 - w nawiązaniu do linii wyznaczonej przez elewacje budynków usytuowanych przy ul. P. Skargi nr 2 - 10,
 - w nawiązaniu do linii wyznaczonej przez elewacje budynków usytuowanych przy ul. Leśnej nr 6 - 14,
 - w nawiązaniu do linii wyznaczonej przez elewacje budynków usytuowanych przy ul. L. Pasteura nr 4 - 10,
 - w nawiązaniu do linii wyznaczonej przez elewacje budynków usytuowanych przy ul. S. Dąbka nr 2, 6 i 8,
 - b) zgodnie z § 9 pkt 4, 5 i 6;
- 7) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku:
- a) dla zabudowy wolnostojącej = 16 m,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej = 14 m
 - c) dla zabudowy szeregowej = 10 m;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
- a) dla zabudowy wolnostojącej = 600 m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej = 500 m²,
 - c) dla zabudowy szeregowej = 300 m².
- § 17.** Ustala się **teren zabudowy jednorodzinnej oraz usługowej**, oznaczony na załączniku graficznym nr 1 do uchwały symbolem **F-MN/U1**, dla którego określa się:
- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa jednorodzinna, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 1,
 - b) zabudowa usługowa, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 3,

- c) zgodnie z § 4 ust. 2 i 4;
- 2) sposoby przeznaczenia terenu określone w pkt 1 lit. a i b mogą występować równorzędnie, uzupełniać się w dowolnych proporcjach lub być zamiennym sposobem zagospodarowania terenu w całości lub części;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
- a) obowiązują ustalenia wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 3,
 - b) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
 - c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - d) obowiązuje stosowanie dachów (w odniesieniu do dachu zasadniczego), o następujących cechach:
 - stromych, o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30°- 45°,
 - o symetrycznie nachylonych połaciach (o takim samym kącie nachylenia połaci dachowych, mierzonym w miejscu przecięcia się linii tych połaci),
 - pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze czerwonym-ceglastym;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy = 1,20,
 - b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,30,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 40 %;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy = 12 m;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
- a) 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,
 - b) w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego - 1 miejsce do parkowania na 25 m² powierzchni użytkowej tego lokalu, nie mniej niż 2 miejsca do parkowania,
 - c) 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej, nie mniej niż 2 miejsca do parkowania,
 - d) zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3;
- 7) linie zabudowy:
- a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
 - w nawiązaniu do linii wyznaczonej przez elewacje budynków usytuowanych przy ul. L. Pasteura nr 1 - 3,
 - w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczającej teren z ul. Leśną,
 - b) zgodnie z § 9 pkt 4, 5 i 6;
- 8) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku = 15 m;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych = 1000 m².

§ 18. Ustala się **tereny dróg publicznych – ulic klasy dojazdowej**, oznaczone na załączniku graficznym nr 1 do uchwały symbolami: **F-KDD1** i **F-KDD2**, dla których określa się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) drogi publiczne – ulice klasy dojazdowej, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 8 lit. b,

- b) zgodnie z § 4 ust. 3 i 4;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) ustala się zakaz zabudowy, rozumiany jako zakaz wznoszenia budynków oraz innych budowli nie wymienionych w § 4 ust. 1 pkt 8,
- b) obowiązują ustalenia wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, o której mowa w § 7 ust. 1 pkt 3,
- c) obowiązują:
- przekrój ulicy jednojezdniowy,
 - szerokość ulicy **F-KDD1** w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w śladzie granic ewidencyjnych działki nr 112 obręb Bolesławiec-11 (ul. S. Dąbka),
 - szerokość ulicy **F-KDD2** w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w śladzie granic ewidencyjnych działki nr 511 obręb Bolesławiec-11 (ul. L. Pasteura),
- d) dopuszcza się brak wyodrębnionej jezdni i chodnika (realizację nawierzchni jednoprzestrzennej, w formie ciągu pieszo-jezdnego);
- 3) nie określa się wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, linii zabudowy oraz gabarytów obiektów - ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy.

§ 19. Ustala się **teren drogi wewnętrznej**, oznaczony na załączniku graficznym nr 1 do uchwały symbolem **F-KDW**, dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) drogi wewnętrzne, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 8,
- b) zgodnie z § 4 ust. 3 i 4;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) ustala się zakaz zabudowy, rozumiany jako zakaz wznoszenia budynków oraz innych budowli nie wymienionych w § 4 ust. 1 pkt 8,
- b) obowiązują ustalenia wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 3,
- c) obowiązują:
- przekrój drogi jednojezdniowy,
 - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w śladzie granic ewidencyjnych działki nr 95/10 obręb Bolesławiec-11,
- d) dopuszcza się brak wyodrębnionej jezdni i chodnika (realizację nawierzchni jednoprzestrzennej, w formie ciągu pieszo-jezdnego),
- 3) nie określa się wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, linii zabudowy oraz gabarytów obiektów - ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy.

§ 20. Ustala się **teren zabudowy jednorodzinnej**, oznaczony na załączniku graficznym nr 2 do uchwały symbolem **F-MN2**, dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) zabudowa jednorodzinna, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 1,
- b) zgodnie z § 4 ust. 2 i 4;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:

- a) obowiązują ustalenia wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, o której mowa w § 7 ust. 1 pkt 3,
 - b) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,
 - c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - d) obowiązuje stosowanie dachów (w odniesieniu do dachu zasadniczego), o następujących cechach:
 - stromych, o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30°- 45°,
 - o symetrycznie nachylonych połaciach (o takim samym kącie nachylenia połaci dachowych, mierzonym w miejscu przecięcia się linii tych połaci),
 - pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze czerwonym-ceglastym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy = 1,80,
 - b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,60,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 10 %,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy = 12 m;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
- a) 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,
 - b) w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego - 1 miejsce do parkowania na 25 m² powierzchni użytkowej tego lokalu, nie mniej niż 2 miejsca do parkowania,
 - c) zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3;
- 6) linie zabudowy:
- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległości nie mniejszej niż 3 m od linii rozgraniczającej teren z ul. Leśną,
 - b) zgodnie z § 9 pkt 4, 5 i 6.

§ 21. Ustala się **teren zabudowy jednorodzinnej oraz usługowej**, oznaczony na załączniku graficznym nr 2 do uchwały symbolem **F-MN/U2**, dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa jednorodzinna, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 1,
 - b) zabudowa usługowa, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 3, ze szczególnym uwzględnieniem działalności gospodarczej związanej z usługami motoryzacyjnymi, takimi jak diagnostyka i naprawy pojazdów, kosmetyka pojazdowa, sprzedaż artykułów motoryzacyjnych oraz usług do nich podobnych,
 - c) zgodnie z § 4 ust. 2 i 4;
- 2) sposoby przeznaczenia terenu określone w pkt 1 lit. a i b mogą występować równorzędnie, uzupełniać się w dowolnych proporcjach lub być zamiennym sposobem zagospodarowania terenu w całości lub części;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązują ustalenia wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 3,
 - b) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,

- c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- d) obowiązuje stosowanie dachów (w odniesieniu do dachu zasadniczego), o następujących cechach:
 - stromych, o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30°- 45°,
 - o symetrycznie nachylonych połaciach (o takim samym kącie nachylenia połaci dachowych, mierzonym w miejscu przecięcia się linii tych połaci),
 - pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze czerwonym-ceglastym;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy = 1,20,
 - b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,30,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 30 %;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy = 12 m;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
 - a) 2 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,
 - b) w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego - 1 miejsce do parkowania na 25 m² powierzchni użytkowej tego lokalu, nie mniej niż 2 miejsca do parkowania,
 - c) 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 2 miejsca do parkowania,
 - d) zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3;
- 7) linie zabudowy:
 - a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
 - w odległości nie mniejszej niż 5 m od linii rozgraniczającej teren z ul. Leśną,
 - w odległości nie mniejszej niż 8 m od linii rozgraniczającej teren z ul. Lubańską,
 - b) zgodnie z § 9 pkt 4, 5 i 6;
- 8) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku = 25 m;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych = 800 m².

§ 22. Ustala się **teren zabudowy jednorodzinnej oraz wielorodzinnej niskiej**, oznaczony na załączniku graficznym nr 2 do uchwały symbolem **F-MN/MWn**, dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa jednorodzinna, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 1,
 - b) zabudowa wielorodzinna, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 2, zaliczana w celu określenia wymagań technicznych i użytkowych do grupy budynków niskich, przy czym w budynku mieszkalnym wielorodzinnym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż 6 lokali mieszkalnych dostępnych z jednej klatki schodowej,
 - c) zgodnie z § 4 ust. 2 i 4;
- 2) sposoby przeznaczenia terenu określone w pkt 1 lit. a i b mogą występować równorzędnie, uzupełniać się w dowolnych proporcjach lub być zamiennym sposobem zagospodarowania terenu w całości lub części;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) obowiązują ustalenia wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 3,
 - b) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,
 - c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - d) obowiązuje stosowanie dachów (w odniesieniu do dachu zasadniczego), o następujących cechach:
 - stromych, o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30°- 45°,
 - o symetrycznie nachylonych połaciach (o takim samym kącie nachylenia połaci dachowych, mierzonym w miejscu przecięcia się linii tych połaci),
 - pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze czerwonym-ceglastym;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy = 1,20,
 - b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,30,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 30 %;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy = 12 m;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
- a) 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie,
 - b) w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego - 1 miejsce do parkowania na 25 m² powierzchni użytkowej tego lokalu, nie mniej niż 2 miejsca do parkowania,
 - c) zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3;
- 7) linie zabudowy:
- a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległości nie mniejszej niż 5 m od linii rozgraniczającej teren z ul. Leśną,
 - b) zgodnie z § 9 pkt 4, 5 i 6;
- 8) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku = 25 m;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych = 800 m².
- § 23. Ustala się teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych oraz zabudowy usługowej, oznaczony na załączniku graficznym nr 2 do uchwały symbolem F- RU/U, dla którego określa się:**
- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa usługowa, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 3,
 - b) obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 6,
 - c) zgodnie z § 4 ust. 2 i 4;
 - 2) sposoby przeznaczenia terenu określone w pkt 1 lit. a i b mogą występować równorzędnie, uzupełniać się w dowolnych proporcjach lub być zamiennym sposobem zagospodarowania terenu w całości lub części;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązują ustalenia wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 3,

- b) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub grupowym (zwartym) – w formie kilku przylegających do siebie budynków,
 - c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - d) obowiązuje stosowanie dachów (w odniesieniu do dachu zasadniczego), o następujących cechach:
 - o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 35°,
 - jednospadowych lub dwuspadowych o symetrycznie nachylonych połaciach (o takim samym kącie nachylenia połaci dachowych, mierzonym w miejscu przecięcia się linii tych połaci),
 - o pokryciu dowolnym materiałem,
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy = 1,60,
 - b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,80,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 0 % (dopuszcza się całkowite zabudowanie i utwardzenie terenu);
- 5) maksymalna wysokość zabudowy = 9 m;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
- a) 1 miejsce do parkowania na 25 m² powierzchni sprzedaży, nie mniej niż 2 miejsca,
 - b) 1 miejsce do parkowania na 2 stanowiska pracy,
 - c) zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3;
- 7) linie zabudowy:
- a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległości nie mniejszej niż 3 m od linii rozgraniczającej teren z ul. Leśną, w nawiązaniu do linii wyznaczonej przez elewację budynku usytuowanego przy ul. Leśnej nr 45,
 - b) zgodnie z § 9 pkt 4, 5 i 6;
- 8) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku = 25 m.

Rozdział 4

Ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów położonych w granicach jednostki urbanistycznej „G”

§ 24. Ustala się teren zabudowy jednorodzinnej, oznaczony na załączniku graficznym nr 3 do uchwały symbolem **G-MN1**, dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa jednorodzinna, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 1,
 - b) zgodnie z § 4 ust. 2 i 4;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązują ustalenia wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 3,
 - b) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,
 - c) obowiązuje stosowanie dachów (w odniesieniu do dachu zasadniczego), o następujących cechach:

- stromych, dwuspadowych, naczółkowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30°- 45°,
 - o symetrycznie nachylonych połaciach (o takim samym kącie nachylenia połaci dachowych, mierzonym w miejscu przecięcia się linii tych połaci),
 - pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze czerwonym-ceglastym,
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy = 0,90,
 - b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,30,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40 %,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy = 12 m;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
- a) 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,
 - b) w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego - 1 miejsce do parkowania na 25 m² powierzchni użytkowej tego lokalu, nie mniej niż 2 miejsca do parkowania,
 - c) zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3;
- 6) linie zabudowy:
- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
 - w odległości nie mniejszej niż 3 m od linii rozgraniczającej z terenem **G-KDL** (ul. Gdańska),
 - w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczającej z terenem **G-KDL** (Pl. Piastowski),
 - b) zgodnie z § 9 pkt 4, 5 i 6;
- 7) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku = 12 m;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych = 900 m².
- § 25.** Ustala się **teren zabudowy jednorodzinnej**, oznaczony na załączniku graficznym nr 3 do uchwały symbolem **G-MN2**, dla którego określa się:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) zabudowa jednorodzinna, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 1,
 - b) zgodnie z § 4 ust. 2 i 4;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
- a) obowiązują ustalenia wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 3,
 - b) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,
 - c) obowiązuje stosowanie dachów (w odniesieniu do dachu zasadniczego), o następujących cechach:
 - stromych, dwuspadowych, naczółkowych, o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30°- 45°,
 - o symetrycznie nachylonych połaciach (o takim samym kącie nachylenia połaci dachowych, mierzonym w miejscu przecięcia się linii tych połaci),
 - pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze czerwonym-ceglastym,

- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy = 1,05,
 - b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,35,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40 %,
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy = 12 m;
 - 5) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
 - a) 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,
 - b) w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego - 1 miejsce do parkowania na 25 m² powierzchni użytkowej tego lokalu, nie mniej niż 2 miejsca do parkowania,
 - c) zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3;
 - 6) linie zabudowy:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczającej z terenem **G-KDL** (Pl. Piastowski),
 - b) zgodnie z § 9 pkt 4, 5 i 6;
 - 7) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku = 12 m;
 - 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych = 900 m².
- § 26.** Ustala się **teren zabudowy jednorodzinnej oraz usługowej**, oznaczony na załączniku graficznym nr 3 do uchwały symbolem **G-MN/U**, dla którego określa się:
- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa jednorodzinna, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 1,
 - b) zabudowa usługowa, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 3,
 - c) zgodnie z § 4 ust. 2 i 4;
 - 2) sposoby przeznaczenia terenu określone w pkt 1 lit. a i b mogą występować równorzędnie, uzupełniać się w dowolnych proporcjach lub być zamiennym sposobem zagospodarowania terenu w całości lub części;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązują ustalenia wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 3,
 - b) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub grupowym (zwartym) – w formie kilku przylegających do siebie budynków,
 - c) dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii, przy czym dla dachów:
 - o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 30° dopuszcza się pokrycie dowolnym materiałem,
 - o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30°- 45° obowiązuje pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze czerwonym-ceglastym;
 - 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy = 1,80,
 - b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,

- c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,60,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 20 %;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy = 12 m;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
- a) 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,
 - b) w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego - 1 miejsce do parkowania na 25 m² powierzchni użytkowej tego lokalu, nie mniej niż 2 miejsca do parkowania,
 - c) 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej, nie mniej niż 2 miejsca do parkowania,
 - d) zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3;
- 7) linie zabudowy:
- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
 - w odległości nie mniejszej niż 4 m od linii rozgraniczającej z terenem **G-KDL** (ul. Gdańska),
 - odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczającej z terenem **G-KDD1** (Pl. Piastowski),
 - b) zgodnie z § 9 pkt 4, 5 i 6;
- 8) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku = 25 m.

§ 27. Ustala się **teren zabudowy wielorodzinnej niskiej oraz usługowej**, oznaczony na załączniku graficznym nr 3 do uchwały symbolem **G-MWn/U**, dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) zabudowa wielorodzinna, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 2, zaliczana w celu określenia wymagań technicznych i użytkowych do grupy budynków niskich, przy czym w budynku mieszkalnym wielorodzinnym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż 6 lokali mieszkalnych dostępnych z jednej klatki schodowej,
 - b) zabudowa usługowa, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 3,
 - c) zgodnie z § 4 ust. 2 i 4;
- 2) sposoby przeznaczenia terenu określone w pkt 1 lit. a i b mogą występować równorzędnie, uzupełniać się w dowolnych proporcjach lub być zamiennym sposobem zagospodarowania terenu w całości lub części.
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
- a) uwzględnia się, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, lokalizację dębu wielkoowocowego (*Quercus macrocarpa*) „Tkacz”, uznanego za pomnik przyrody, w odniesieniu do którego obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 3,
 - b) obowiązują ustalenia wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej – podstawowej, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 2,
 - c) obowiązują ustalenia wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 3,
 - d) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,
 - e) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - f) obowiązuje stosowanie dachów (w odniesieniu do dachu zasadniczego), o następujących cechach:

- stromych, o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30°- 45°,
 - o symetrycznie nachylonych połaciach (o takim samym kącie nachylenia połaci dachowych, mierzonym w miejscu przecięcia się linii tych połaci),
 - pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze czerwonym-ceglastym, przy czym dopuszcza się również stosowanie pokryć blachą płaską łączoną na rąbek stojący, przy zachowaniu naturalnego koloru blachy cynkowej lub cynkowo-tytanowej (o odcieniach od jasnoszarego do antracytu);
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy = 1,40,
 - b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,35,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 40 %;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy = 12 m;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
- a) 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,
 - b) w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego - 1 miejsce do parkowania na 25 m² powierzchni użytkowej tego lokalu, nie mniej niż 2 miejsca do parkowania,
 - c) 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej, nie mniej niż 2 miejsca do parkowania,
 - d) zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3;
- 7) linie zabudowy:
- a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
 - w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczającej z terenem **G-KDD2** (ul. Kwiatowa),
 - w odległości nie mniejszej niż 3 m od linii rozgraniczającej z terenem **G-KDL** (ul. Gdańska),
 - b) zgodnie z § 9 pkt 4, 5 i 6.
- 8) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku = 18 m;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych = 800 m².
- § 28.** Ustala się **teren zabudowy wielorodzinnej średniowysokiej**, oznaczony na załączniku graficznym nr 3 do uchwały symbolem **G-MWs**, dla którego określa się:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) zabudowa wielorodzinna, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 2, zaliczana w celu określenia wymagań technicznych i użytkowych do grupy budynków średniowysokiej, przy czym w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych dopuszcza się wydzielenie lokali użytkowych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku,
 - b) zgodnie z § 4 ust. 2 i 4;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
- a) obowiązują ustalenia wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej – ścisłej, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 1,
 - b) obowiązują ustalenia wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 3,

- c) zakazuje się zabudowy i wprowadzania elementów zagospodarowania terenu konkurujących wysokością lub przesłaniających oznaczoną na rysunku planu dominantę – wieżę wodną z 1921 r.,
 - d) dopuszcza się rozbudowę zabytkowych budynków, jak również prace budowlane polegające na przebudowie, montażu, remoncie - w zakresie wynikającym z konieczności dostosowania ich do współczesnych wymagań technicznych wynikających z przepisów odrębnych, przy uwzględnieniu potrzeb adaptacji tych budynków do sposobu użytkowania wynikającego z ustalonego przeznaczenia terenu, o którym mowa w pkt 1.
 - e) dopuszcza się rozbiórkę współczesnych elementów wprowadzonych w obrębie zabytkowych budynków, takich jak szyb windy przy wieży wodnej,
 - f) dopuszcza się zabudowę, pod warunkiem jej harmonijnego wkomponowania w układ historycznego zespołu budowlanego przędzalni bawełny Spinnerei und Weberei „Concordia”, przy czym dopuszcza się zastosowanie współczesnych technologii i materiałów, w tym przeszkleń strukturalnych,
 - g) dopuszcza się budowę garaży podziemnych,
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy = 3,20,
 - b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,45,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 10 %;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy = 20 m, przy czym wysokość tą mogą przekraczać wyłącznie zachowane części historycznych budynków, w szczególności wieża o wysokości ok. 30 m i wieża wodna o wysokości ok. 36 m;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
- a) 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,
 - b) w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego - 1 miejsce do parkowania na 25 m² powierzchni użytkowej tego lokalu, nie mniej niż 2 miejsca do parkowania,
 - c) zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3;
- 6) linie zabudowy:
- a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w śladzie linii rozgraniczającej z terenem **G-KDL** (ul. Orla);
 - b) zgodnie z § 9 pkt 4, 5 i 6.
- § 29.** Ustala się **teren zabudowy usługowej**, oznaczony na załączniku graficznym nr 3 do uchwały symbolem **G-U1**, dla którego określa się:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) zabudowa usługowa, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 3,
 - b) zgodnie z § 4 ust. 2 i 4;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
- a) obowiązują ustalenia wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 3,
 - b) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub tworzącym pierzeję,
 - c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - d) obowiązuje stosowanie dachów (w odniesieniu do dachu zasadniczego), o następujących cechach:

- stromych, o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30°- 45°,
 - o symetrycznie nachylonych połaciach (o takim samym kącie nachylenia połaci dachowych, mierzonym w miejscu przecięcia się linii tych połaci),
 - pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze czerwonym-ceglastym lub w odcieniach od jasnoszarego do antracytu, przy czym dopuszcza się również stosowanie pokryć blachą płaską łączoną na rąbek stojący, przy zachowaniu naturalnego koloru blachy cynkowej lub cynkowo-tytanowej (o odcieniach od jasnoszarego do antracytu);
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy = 3,20,
 - b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,80,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 0 % (dopuszcza się całkowite zabudowanie i utwardzenie terenu);
- 4) maksymalna wysokość zabudowy = 15 m;
- 5) dopuszcza się brak miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, przy czym dopuszcza się budowę parkingów podziemnych;
- 6) linie zabudowy:
- a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
 - w nawiązaniu do linii wyznaczonej przez elewację frontową budynku usytuowanego przy ul. Orlej nr 1,
 - od wschodniego narożnika budynku usytuowanego przy ul. Orlej nr 1 do miejsca przecięcia linii rozgraniczającej z terenem **G-UP**, w odległości 6 m od terenu **G-KDD2** (ul. Kwiatowa),
 - b) zgodnie z § 9 pkt 4, 5 i 6.
- 7) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku = 45 m.
- § 30.** Ustala się **teren zabudowy usługowej**, oznaczony na załączniku graficznym nr 3 do uchwały symbolem **G-U2**, dla którego określa się:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) zabudowa usługowa, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 3,
 - b) zgodnie z § 4 ust. 2 i 3;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
- a) dla części terenu położonej w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – ściśle obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 1,
 - b) obowiązują ustalenia wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 3,
 - c) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub tworzącym pierzeję,
 - d) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - e) obowiązuje stosowanie dachów (w odniesieniu do dachu zasadniczego), o następujących cechach:
 - stromych, o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30°- 45°,
 - o symetrycznie nachylonych połaciach (o takim samym kącie nachylenia połaci dachowych, mierzonym w miejscu przecięcia się linii tych połaci),

- pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze czerwonym-ceglastym lub w odcieniach od jasnoszarego do antracytu, przy czym dopuszcza się również stosowanie pokryć blachą płaską łączoną na rąbek stojący, przy zachowaniu naturalnego koloru blachy cynkowej lub cynkowo-tytanowej (o odcieniach od jasnoszarego do antracytu);

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna intensywność zabudowy = 3,20,
- b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,
- c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,80,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 0 % (dopuszcza się całkowite zabudowanie i utwardzenie terenu);

4) maksymalna wysokość zabudowy = 15 m;

5) dopuszcza się brak miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, przy czym dopuszcza się budowę parkingów podziemnych;

6) linie zabudowy:

- a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w śladzie linii rozgraniczającej z terenem **G-KDL** (ul. Orla);
- b) zgodnie z § 9 pkt 4, 5 i 6.

7) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku = 45 m.

§ 31. Ustala się **teren usług publicznych**, oznaczony na załączniku graficznym nr 3 do uchwały symbolem **G-UP**, dla którego określa się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) usługi publiczne, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 4,
- b) zgodnie z § 4 ust. 2 i 4;

2) zasady kształtowania zabudowy:

- a) obowiązują ustalenia wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 3,
- b) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,
- c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- d) dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii,
- e) dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30°- 45° obowiązuje pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze czerwonym-ceglastym lub w odcieniach od jasnoszarego do antracytu, przy czym dopuszcza się również stosowanie pokryć blachą płaską łączoną na rąbek stojący, przy zachowaniu naturalnego koloru blachy cynkowej lub cynkowo-tytanowej (o odcieniach od jasnoszarego do antracytu);

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna intensywność zabudowy = 1,40,
- b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,
- c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,35,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 30 %;

4) maksymalna wysokość zabudowy = 15 m;

- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
 - a) 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 2 miejsca do parkowania,
 - b) zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3;
- 6) linie zabudowy:
 - a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczającej z terenem **G-KDD2** (ul. Kwiatowa);
 - b) zgodnie z § 9 pkt 4, 5 i 6.
- 7) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku = 50 m.

§ 32. Ustala się teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczony na załączniku graficznym nr 3 do uchwały symbolem G-P/U, dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa usługowa, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 3,
 - b) obiekty produkcyjne, składy i magazyny, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 5,
 - c) zgodnie z § 4 ust. 2 i 4;
- 2) sposoby przeznaczenia terenu określone w pkt 1 mogą występować równorzędnie, uzupełniać się w dowolnych proporcjach lub być zamiennym sposobem zagospodarowania terenu w całości lub części;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązują ustalenia wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 3,
 - b) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub grupowym (zwartym) – w formie kilku przylegających do siebie budynków,
 - c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - d) dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii i pokryciu dowolnym materiałem;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy = 1,20,
 - b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,40,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 20 %;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy = 12 m, przy czym dla części budynków i budowlanych urządzeń technicznych (kotłów, pieców przemysłowych, i innych, podobnych urządzeń), wolno stojących masztów antenowych oraz instalacji przemysłowych lub urządzeń technicznych, dopuszcza się wysokość nie przekraczającą 50 m;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
 - a) 1 miejsce do parkowania na 25 m² powierzchni sprzedaży, nie mniej niż 2 miejsca,
 - b) 1 miejsce do parkowania na 4 stanowiska pracy,
 - c) zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3;
- 7) linie zabudowy:

- a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczającej z terenem **G-KDL**, chyba że inaczej wynika z oznaczeń na rysunku planu,
 - b) zgodnie z § 9 pkt 4, 5 i 6;
- 8) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku = 80 m;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych = 1000 m².

§ 33. Ustala się **teren zieleni urządzonej**, oznaczony na załączniku graficznym nr 3 do uchwały symbolem **G-ZP1**, dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zieleni urządzona, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 7,
 - b) zgodnie z § 4 ust. 2 pkt 4 i § 4 ust. 4;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) uwzględnia się, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, lokalizację dębu szypułkowego (*Quercus robur*) „Drażał”, uznanego za pomnik przyrody, w odniesieniu do którego obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 4,
 - b) obowiązują ustalenia wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 3,
 - c) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,
 - d) dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii,
 - e) obowiązuje lokalizacja zabudowy na niezadrzewionych powierzchniach terenu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi:
 - a) 150 m² w przypadku obiektów kultury, takich jak: scena letnia, amfiteatr, muszla koncertowa,
 - b) 100 m² w przypadku pozostałych obiektów, takich jak toalety publiczne,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy = 6 m, przy czym obowiązuje zabudowa parterowa;
- 5) dopuszcza się lokalizację parkingów terenowych w pasie terenu o szerokości 10 m przyległym do terenu **G-KDL** (ul. Gdańska);
- 6) linie zabudowy: zgodnie z § 9 pkt 5.

§ 34. Ustala się **teren zieleni urządzonej**, oznaczony na załączniku graficznym nr 3 do uchwały symbolem **G-ZP2**, dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zieleni urządzona, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 7,
 - b) zgodnie z § 4 ust. 2 pkt 4 i § 4 ust. 4;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zakaz zabudowy, rozumiany jako zakaz wznoszenia budynków oraz innych budowli nie wymienionych w § 4 ust. 1 pkt 8
 - b) ze względu na wprowadzony w lit. a zakaz zabudowy, nie określa się wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, linii zabudowy oraz gabarytów obiektów,
 - c) obowiązują ustalenia wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 3.

§ 35. Ustala się teren drogi publicznej – ulicy klasy lokalnej, oznaczony na załączniku graficznym nr 3 do uchwały symbolem **G-KDL**, dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) drogi publiczne – ulice klasy lokalnej, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 8 lit. a,
 - b) zgodnie z § 4 ust. 3 i 4;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zakaz zabudowy, rozumiany jako zakaz wznoszenia budynków oraz innych budowli nie wymienionych w § 4 ust. 1 pkt 8,
 - b) obowiązują ustalenia wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, o której mowa w § 7 ust. 1 pkt 3,
 - c) obowiązuje:
 - przekrój ulicy jednojezdniowy,
 - szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w śladzie granic ewidencyjnych działki nr 133 obręb Bolesławiec-8 (ul. Orla), działki nr 148 obręb Bolesławiec-8 (Pl. Piastowski) oraz działek o nr: 11/7, 11/10, 49/1 i 90, obręb Bolesławiec-8 (ul. Gdańska),
- 3) nie określa się wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, linii zabudowy oraz gabarytów obiektów - ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy.

§ 36. Ustala się tereny dróg publicznych – ulic klasy dojazdowej, oznaczonych na załączniku graficznym nr 3 do uchwały symbolami: **G-KDD1** i **G-KDD2**, dla których określa się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) drogi publiczne – ulice klasy dojazdowej, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 8 lit. b,
 - b) zgodnie z § 4 ust. 3 i 4;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zakaz zabudowy, rozumiany jako zakaz wznoszenia budynków oraz innych budowli nie wymienionych w § 4 ust. 1 pkt 8,
 - b) obowiązują ustalenia wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, o której mowa w § 7 ust. 1 pkt 3,
 - c) obowiązuje:
 - przekrój ulicy jednojezdniowy,
 - szerokość ulicy **G-KDD1** w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w śladzie granic ewidencyjnych działki nr 37/2 obręb Bolesławiec-8 (ul. Bobrowa),
 - szerokość ulicy **G-KDD2** w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w śladzie granic ewidencyjnych działki nr 136 obręb Bolesławiec-8 (ul. Kwiatowa);
- 3) nie określa się wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, linii zabudowy oraz gabarytów obiektów - ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§ 37. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Bolesławiec.

§ 38. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Bolesławiec.

Przewodniczący Rady Miasta

.....