

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BOLESŁAWIEC
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w północnej części miasta ograniczonego od wschodu ulicą T. Kościuszki, od zachodu i północy granicami administracyjnymi miasta Bolesławiec

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. z 2017 r. poz. 1875, 2232), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn.zm.), w związku z uchwałą Nr XXXIV/351/2017 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 31 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu dla terenu zlokalizowanego w północnej części miasta ograniczonego od wschodu ulicą T. Kościuszki, od zachodu i północy granicami administracyjnymi miasta Bolesławiec oraz w związku z uchwałą nr LII/519/2018 Rady Miejskiej w Bolesławcu z dnia 29 sierpnia 2018 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXIV/351/2017 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 31 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w północnej części miasta ograniczonego od wschodu ulicą T. Kościuszki, od zachodu i północy granicami administracyjnymi miasta Bolesławiec,

Rada Miasta Bolesławiec uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w północnej części miasta ograniczonego od wschodu ulicą T. Kościuszki, od zachodu i północy granicami administracyjnymi miasta Bolesławiec, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec”, przyjętego uchwałą Nr XLVI/471/2018 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 28 marca 2018 r.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 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 terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
 - a) I-MN/U – tereny zabudowy jednorodzinnej i usługowej,
 - b) I-MWn – tereny zabudowy wielorodzinnej niskiej,
 - c) I-MWn/U – tereny zabudowy wielorodzinnej niskiej i usługowej,
 - d) I-U – tereny usług,
 - e) I-US – teren usług sportu i rekreacji,
 - f) I-UT/US/WS – teren usług turystyki, sportu i rekreacji oraz wód powierzchniowych,
 - g) I-KS/U – tereny zabudowy usługowej oraz obsługi komunikacji,
 - h) I-AG – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej,
 - i) I-ZL – tereny lasów,
 - j) I-RZ – tereny łąk,
 - k) I-RZ/P – teren łąk i lokalizacji paneli fotowoltaicznych,

- l) I-ZI – tereny zieleni izolacyjnej,
 - m) I-WS – tereny wód powierzchniowych,
 - n) I-KDG – teren drogi publicznej – ulica klasy głównej,
 - o) I-KDL – teren drogi publicznej – ulica klasy lokalnej,
 - p) I-KDD – tereny dróg publicznych – ulice klasy dojazdowej,
 - q) I-KDW – tereny dróg wewnętrznych,
 - r) I-E – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
 - s) I-K – teren infrastruktury technicznej – kanalizacja,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) oznaczenia wymiarowe w metrach,
 - 5) granica obszaru rewitalizacji,
 - 6) granica obszaru zdegradowanego,
 - 7) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%),
 - 8) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%),
 - 9) pas technologiczny dla napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV,
 - 10) obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii mocy przekraczającej 100kW,
 - 11) rejon lokalizacji małej elektrowni wodnej,
 - 12) obszar obowiązkowego zagospodarowania zielenią,
 - 13) granica obszaru objętego planem została określona na rysunku planu zgodnie z uchwałą XXXIV/351/2017 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 31 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu dla terenu zlokalizowanego w północnej części miasta ograniczonego od wschodu ulicą T. Kościuszki, od zachodu i północy granicami administracyjnymi miasta Bolesławiec;
2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **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 „I”;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu (samodzielnie lub łącznie z liniami rozgraniczającymi dany teren), na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 3) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć określony w uchwale dominujący sposób przeznaczenia terenu oraz sposób użytkowania obiektów budowlanych z nim związanych;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na danym terenie;
- 6) **sieciach infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć sieci uzbrojenia technicznego terenu,
- 7) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** - należy przez to rozumieć urządzenia budowlane, o których mowa w przepisach ustawy Prawo budowlane, a także inne obiekty i urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiące wyposażenie terenu, takie jak: budynki gospodarcze i garażowe, parkingi terenowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, place zabaw, służące rekreacji place do gier oraz obiekty małej architektury;
- 8) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi niepowodujące uciążliwości poza granicami własności, o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 400 m² oraz usługi publiczne;
- 9) **usługi publiczne** – należy rozumieć obiekty i urządzenia przeznaczone do wykonywania funkcji usługowych w dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, w tym z zakresu administracji, ratownictwa, porządku publicznego, oświaty i wychowania, łączności oraz kultury i sztuki;

- 10) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki wyrażony ułamkiem dziesiętnym;
- 11) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć przestrzeń pomiędzy powierzchnią terenu a płaszczyzną równoległą do tej powierzchni terenu, ograniczającą w pionie wysokość obiektów budowlanych.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 3. Określa się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje stosowanie kolorystyki zabudowy harmonizującej z otoczeniem, zbliżonej do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: wapno, piasek, drewno, kamień, cegła, kamień naturalny oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów;
- 2) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy.

§ 4. 1. Określa się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu emisji substancji i energii wprowadzonych bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka do wód, powietrza, gleby lub ziemi (takich jak: hałas, wibracje, gazy, pyły, substancje złownonne, ścieki, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) - na poziomie nie wyższym niż określony w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych odpowiednio:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem I-MWn – jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami I-MN/U1 do MN/U3 oraz I-MWn/U1 i MWn/U2 – jak dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem I-US, I-UT/US/WS – jak dla zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej;
- 3) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 4) ustala się obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Bolesławiec oraz zgodnie z przepisami o odpadach i o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

§ 5. 1. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie zachodzi potrzeba określenia zasad kształtowania krajobrazu - z uwagi na brak rekomendacji i wniosków wynikających z audytu krajobrazowego, dotyczących kształtowania i ochrony krajobrazów oraz lokalizacji i granic krajobrazów priorytetowych.

§ 6. Nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 7. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie wyznaczono obszaru przestrzeni publicznych w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 8. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) przez obszar planu przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV, dla której ustala się następujące ograniczenia w pasie technologicznym:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
 - b) lokalizacja innych obiektów, w których znajdują się pomieszczenia na czasowy pobyt ludzi oraz zagospodarowanie terenów placami manewrowymi, parkingowymi i składowymi dopuszczalne zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zakaz lokalizacji budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem,
 - d) zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej oraz tworzenia hałd i nasypów;

- 2) przez obszar planu przebiegają gazociągi wysokiego oraz średniego ciśnienia, dla których obowiązują strefy kontrolowane – zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3MPa,
 - b) dla gazociągu średniego ciśnienia DN 300.

§ 9. Określa się ogólne zasady kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązuje zabudowa i zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym możliwości dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych oraz zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się sytuowanie ścian budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) w przypadku braku linii zabudowy obowiązują przepisy odrębne;
- 4) poza wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy mogą sięgać:
 - a) gzymsy - nie więcej niż 0,20 m,
 - b) okapy - nie więcej niż 0,80 m,
 - c) nadwieszania 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.

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

- 1) obszar objęty ustaleniami planu położony jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 „Niecka zewnątrzsudecka 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 dorzecza Odry, w granicach którego obowiązują sposoby zagospodarowania terenów zapewniające ochronę zasobów wód podziemnych przed degradacją, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obszar objęty ustaleniami planu położony jest w obszarze jednostek planistycznych gospodarowania wodami: jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) „Bóbr od Żeliszowskiego Potoku do Bobrzycy” o kodzie PLRW600020163799, na których obowiązują działania określone w planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, zgodnie z przepisami odrębnymi, a zagospodarowanie terenu nie może pogorszyć stanu wód lub uniemożliwić osiągnięcie celu środowiskowego zgodnie z wymogami Ramowej Dyrektywy Wodnej;
- 3) obszar objęty ustaleniami planu położony jest w części, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują przepisy odrębne, na którym:
 - a) prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%), dla których obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy,
 - b) prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%), dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych,
 - obowiązuje wyniesienie poziomu zerowego parteru budynku ponad poziom wód powodziowych;
- 4) uwzględnia się w granicach określonych na rysunku planu granice udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego „Bolesławiec II” KN 4383.

2. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie ustanowiono granic terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych wymagających określenia sposobów zagospodarowania takich terenów i obszarów.

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

- 1) minimalna szerokość frontu działki: 2 m,
- 2) minimalna powierzchnia działki: 10 m²,
- 3) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 25° - 135°.

§ 12. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem dróg publicznych – klasy głównej: **I-KDG** (droga wojewódzka nr 297), ulicy klasy lokalnej: **I-KDL** i dojazdowych: **I-KDD1** i **I-KDD2**, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) obowiązuje usytuowanie określonych w przepisach szczegółowych uchwały miejsc do parkowania na działce, z którą związany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą, przy czym dopuszcza się wliczenie miejsc do parkowania zlokalizowanych w garażach;
- 3) w ramach wyznaczonych miejsc do parkowania należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż :
 - na drogach publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu – w ilości określonej w przepisach ustawy o drogach publicznych,
 - na pozostałych terenach – w ilości co najmniej 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1 stanowisko, jeżeli ogólna liczba tych stanowisk wynosi więcej niż 5;
- 4) obowiązuje utwardzenie nawierzchni naziemnych miejsc do parkowania.

§ 13. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci dystrybucyjnej, przy czym:
 - a) dopuszcza się rozbudowę dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej o maksymalnym napięciu do 20 kV,
 - b) obowiązuje budowa nowych odcinków sieci niskiego oraz średniego napięcia jako linii kablowych,
 - c) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych 20/0,4 kV;
- 2) ustala się zaopatrzenie w gaz:
 - a) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejącej sieci dystrybucyjnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dla gazociągów niskiego i średniego ciśnienia obowiązuje stosowanie stref kontrolowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej;
- 4) ustala się zasady gospodarki ściekowej:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych przez sieć kanalizacji do oczyszczalni ścieków,
 - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejącej sieci kanalizacyjnej i deszczowej;
- 5) ustala się zasady zaopatrzenia w energię ciepłą:
 - a) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych i grupowych urządzeń i instalacji grzewczych,
 - b) dopuszcza się modernizację i rozbudowę tej sieci oraz budowę nowej sieci ciepłowniczej - na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) dopuszcza się modernizację oraz budowę sieci telekomunikacyjnych i teleinformatycznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w przypadku kolizji pomiędzy docelowym sposobem zabudowy i zagospodarowania terenu wynikającym z ustaleń planu a istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, należy przewidzieć przebudowę tych sieci;
- 8) dopuszcza się rozmieszczanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 100 kW, przy wykluczeniu urządzeń wytwarzających energię z wykorzystaniem siły wiatru (turbiny wiatrowych).

§ 14. Nie zachodzi potrzeba określenia sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 15. Dla terenów zabudowy jednorodzinnej i usługowej, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od **I-MN/U1** do **I-MN/U3** określa się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i obiekty towarzyszące, zieleń;
- 3) dla terenów **I-MN/U1** i **I-MN/U2**:
 - a) zasady kształtowania zabudowy:
 - ustala się zabudowę w układzie wolnostojącym,
 - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, o symetrycznie nachylonych połaciach, wielospadowych, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową; dopuszcza się elementy wzbogacające kształt dachu jak lukarny, facjaty;
 - ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne i 11 m,
 - ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 4m od I-KDD1, od 5,5m do 7m od I-KDG,
 - dopuszcza się dowolne gabaryty budynków;
 - b) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - intensywność zabudowy: od 0,01 do 1,3,
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,35,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25 %,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 2 stanowiska na 1 mieszkanie, 1 stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej lub rzemiosła;
- 4) dla terenu **I-MN/U3**:
 - a) zasady kształtowania zabudowy:
 - ustala się zabudowę w układzie wolnostojącym lub zwartym – rozumianym jako przylegające do siebie budynki mieszkaniowe i usługowe,
 - dachy o dowolnej geometrii z wyłączeniem dachów o mijających się kalenicach;
 - ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne i 10 m,
 - ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 6m od I-KDD2, 12m od terenu I-ZL2,
 - dopuszcza się dowolne gabaryty budynków;
 - b) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - intensywność zabudowy: od 0,01 do 1,3,
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,4,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10 %,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 2 stanowiska na 1 mieszkanie, 1 stanowisko na 25 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej lub rzemiosła;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 16. Dla terenu zabudowy wielorodzinnej niskiej, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od **I-MWn** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym, bliźniaczym, szeregowym;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia i obiekty towarzyszące, zieleń,
 - b) usługi wbudowane zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszcza się dowolną geometrię dachu

- b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne i 11 m,
 - c) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: od 6m do 10m G-KDD2,
 - d) dopuszcza się dowolne gabaryty budynków;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do działki):
- a) intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym: 1,20,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym, szeregowym: 1,40;
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym: 0,30,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym, szeregowym: 0,20,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności: 25 %,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym: 40 %,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym, szeregowym: 35 %,
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1 stanowisko na 1 mieszkanie,
 - 1 stanowisko na 25 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 17. Dla terenu zabudowy wielorodzinnej niskiej i usługowej, wydzielonej na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonej symbolem **I-MWn/U1** i **MWn/U2** określa się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niska,
 - b) usługi;
- 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) przeznaczenie uzupełniające urządzenia i obiekty towarzyszące, zieleń;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - 3 kondygnacje nadziemne i 11 m, w przypadku stosowania dachów stromych, o kącie nachylenia połąci od 25° do 45°
 - 2 kondygnacje nadziemne i 9m w przypadku stosowania dachów płaskich o kącie nachylenia połąci dachowych do 12 °,
 - b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 6m od I-KDD2;
 - c) dopuszcza się dowolne gabaryty budynków,
 - d) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do działki):
 - intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,2,
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,40,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20 %,
 - e) minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1 stanowisko na 1 mieszkanie,
 - 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni całkowitej usług, nie mniej niż 2 miejsca do parkowania,
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 18. Dla terenów usług, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od **I-U1** do **I-U3** określa się:

- 1) przeznaczenie podstawowe
 - a) usługi
 - b) produkcja rzemieślnicza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające :
 - a) urządzenia i obiekty towarzyszące, zieleń,
 - b) mieszkania towarzyszące, pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego terenu i obiektów z nim związanych:
 - w formie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, przy czym dopuszcza się realizację tego rodzaju budynków na powierzchni nie przekraczającej 25% powierzchni działki budowlanej,
 - stanowiące część obiektu usługowego o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej tego budynku,
- 3) dla terenów **I-U1**:
 - b) zasady kształtowania zabudowy:
 - ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - (a) 3 kondygnacje nadziemne i 11 m, w przypadku stosowania dachów stromych, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°
 - (b) 2 kondygnacje nadziemne i 9m w przypadku stosowania dachów płaskich o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 °,
 - ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 6m od I-KDD2;
 - dopuszcza się dowolne gabaryty budynków,
 - c) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do działki):
 - intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,2,
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,35,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20 %,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej;
- 4) dla terenów **I-U2, I-U3**:
 - a) zasady kształtowania zabudowy:
 - dopuszcza się dowolną geometrię dachu,
 - ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 15 m,
 - ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 6m od I-KDD2;
 - dopuszcza się dowolne gabaryty budynków,
 - b) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do działki):
 - intensywność zabudowy: od 0,01 do 1,5,
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu I-U2: 0,5,
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu I-U3: 0,8,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10 %,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 stanowisko na 1 mieszkanie, lub 1 stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 19. Dla terenów usług sportu i rekreacji, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **I-US** określa się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji,
- 2) przeznaczenie uzupełniające : urządzenia i obiekty towarzyszące, zieleń,
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku: 50m²,

- ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne i 6 m,
 - dopuszcza się dowolne gabaryty budynków,
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do działki):
- intensywność zabudowy: od 0,001 do 0,5,
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,25,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.
- 6) Obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w §10 pkt 3 lit. a i b.

§ 20. Dla terenów usług turystyki, sportu i rekreacji, oraz wód powierzchniowych wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **I-UT/US/WS** określa się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
- a) teren usług turystyki, rozumiany jako teren oraz związane z nim obiekty i urządzenia związane z turystyką i wypoczynkiem, takie jak hotele i pensjonaty, pola namiotowe, a także łowiska, ścieżki przyrodnicze i dydaktyczne,
 - b) teren usług sportu i rekreacji, rozumiany jako teren oraz związane z nim obiekty i urządzenia związane z kulturą fizyczną i wypoczynkiem, takie jak boiska, stacje i ośrodki sportów wodnych oraz siedziby klubów sportowych,
 - c) wody powierzchniowe – zbiornik wodny utworzony w dawnym wyrobisku żwirowni „Wizów”;
- 2) przeznaczenie uzupełniające :
- a) usługi nieuciążliwe, pełniące służebną rolę w stosunku do przeznaczenia podstawowego, ze szczególnym uwzględnieniem małej gastronomii i handlu detalicznego,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące, zieleń,
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
- ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne i 9 m,
 - ustala się dowolną geometrię dachów,
 - dopuszcza się dowolne gabaryty budynków,
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do działki):
- intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,8,
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,4,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50 %,
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.
- 6) Obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o którym mowa w §10 pkt 3 lit. b.

§ 21. Dla terenów zabudowy usługowej oraz usługi komunikacji na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **I-U/KS** określa się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
- a) obsługa komunikacji, przez co rozumie się teren, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia związane z obsługą ruchu samochodowego i pasażerów, takie jak: parkingi, stacje kontroli i diagnostyki pojazdów, warsztaty naprawcze, stacje paliw, miejsca obsługi pojazdów, salony sprzedaży pojazdów,
 - b) usługi o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400m²,
 - c) produkcja rzemieślnicza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
- a) mieszkania towarzyszące, pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego terenu i obiektów z nim związanych:

- w formie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, przy czym dopuszcza się realizację tego rodzaju budynków na powierzchni nie przekraczającej 25% powierzchni działki budowlanej,
 - stanowiące część obiektu usługowego o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej tego budynku,
- b) urządzenia i obiekty towarzyszące, zieleni;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
- a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
- 2 kondygnacje nadziemne i 9 m w przypadku stosowania dachów płaskich o kącie nachylenia połaci dachowych do 12^o,
 - 3 kondygnacje nadziemne i 11m w przypadku stosowania dachów stromych dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 12^o do 45^o,
- b) dopuszcza się dowolne gabaryty budynków,
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do działki):
- a) intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,2,
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,35,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25 %,
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 2 stanowiska na 1 mieszkanie, lub 1 stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej;
- 6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 22. Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od I-AG1 do I-AG3 określa się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
- a) tereny aktywności gospodarczej, rozumianej jako zakłady przemysłowe, obiekty i urządzenia produkcyjne, logistyki, transportu, składowania i magazynowania oraz pozostałej działalności usługowej i handlowej, w tym rzemieślniczej,
- b) zakazuje się lokalizacji otwartych placów składowych oraz prowadzenia działalności gospodarczej związanej ze skupem, przetwarzaniem i odzyskiem odpadów (ze szczególnym uwzględnieniem złomu i części pojazdów samochodowych), z zastrzeżeniem lit c;
- c) dla placówek handlowych oferujących artykuły podlegające obowiązkowi odzysku lub unieszkodliwienia, w tym: opakowań wielokrotnego użytku, zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego, akumulatorów i baterii, dopuszcza się lokalizację punktów przyjmowania i skupu tych odpadów
- d) wielkopowierzchniowe obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m²
- 2) przeznaczenie uzupełniające :
- a) urządzenia i obiekty towarzyszące, zieleni,
- b) lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW obejmujących wyłącznie systemy fotowoltaiczne oraz słoneczne systemy grzewcze;
- 3) urządzenia, o których mowa w pkt 2 lit. b) mogą być lokalizowane na powierzchni terenu – wówczas mogą zajmować maksymalnie 25% powierzchni działki, lub na dachach budynków;
- 4) linie rozgraniczające tereny stanowią jednocześnie granice strefy ochronnej od terenu, na którym rozmieszczone będą urządzenia wykorzystujące energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW;
- 5) na terenie **I-AG3** wyznaczono obszar obowiązkowego zagospodarowania zielenią, na którym należy zasadzić rodzime gatunki drzew – minimum 30% obszaru składającego się z co najmniej 5 gatunków drzew występujących naturalnie w Polsce, krzewów – minimum 30% obszaru składającego się z co

- najmniej 5 gatunków krzewów występujących naturalnie w Polsce w tym głąg i tarnina, oraz zagospodarować zielenią niską;
- 6) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) dowolna geometria dachów,
 - b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 20 m,
 - c) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 6m od I-KDD2, 12m od I-KDL, 15m od I-KDG, 12m od I-ZL2 i I-ZL3,
 - d) dopuszcza się dowolne gabaryty budynków;
 - 7) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do działki):
 - a) intensywność zabudowy: od 0,1 do 2,8,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,70,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10 %,
 - d) ustala się minimalną ilość miejsc postojowych:
 - 1 stanowisko na 4 miejsca noclegowe w budynkach zamieszkania zbiorowego takich jak hotel, motel, hostel, pensjonat, schronisko, lub inne miejsce krótkotrwałego zakwaterowania,
 - 1 stanowisko na 25 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej ogólnodostępnej lub bezpośrednio związanej z obsługą klientów (nie wliczając zaplecza magazynowego, technicznego, biurowego i socjalnego),
 - 1 stanowisko na 50 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - 1 stanowisko na 4 stanowiska pracy, a w przypadku zakładów pracujących w systemie zmianowym - 1 stanowisko na 4 stanowiska pracy na jednej zmianie;
 - 8) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 23. Dla **terenów lasów**, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **I-ZL1 – I-ZL3** określa się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lasy;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) dachy o kącie nachylenia połąci dachowych do 45^o, o symetrycznie nachylonych połąciach, dwuspadowych, wielospadowych, mansardowych, pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową; dopuszcza się elementy wzbogacające kształt dachu jak lukarny, wieżyczki, facjaty, doświetlenia,
 - b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12m,
 - c) dopuszcza się dowolne gabaryty budynków,
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do działki):
 - a) intensywność zabudowy: od 0 do 0,3,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,1
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80 %,
- 4) Obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w §10 pkt 3 lit. a i b.
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

§ 24. Dla **terenów łąk**, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **I-RZ1, I-RZ2, I-RZ3** określa się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) dla wszystkich terenów: łąki;
 - b) dla terenów **I-RZ1** i **I-RZ2**: zakaz lokalizacji zabudowy z dopuszczeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

- c) dla terenu **I-RZ3**: zabudowa związana z lokalizacją małej elektrowni wodnej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleni;
- 3) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach **I-RZ1** i **I-RZ2**, obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się dowolne kąty nachylenia połaci dachowych;
 - b) dopuszcza się dowolny rodzaj pokrycia dachu;
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 6m,
 - d) intensywność zabudowy: od 0 do 0,1,
 - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,1
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90 %,
- 4) dla zabudowy na terenie **I-RZ3** związanej z lokalizacją małej elektrowni wodnej, obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu obowiązują przepisy odrębne – wydane decyzje administracyjne zwalniające z zakazów obowiązujących na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oraz ustala się:
 - a) zaprojektowanie i wykonanie planowanych obiektów - zgodnie z obowiązującymi przepisami, w technologii uwzględniającej zagrożenie powodziowe (poziomy wód), wynikające z obowiązujących przepisami odrębnymi map zagrożenia powodziowego rzeki Bóbr,
 - b) wykonanie obiektów stopnia wodnego w sposób niepowodujący pogorszenia istniejących warunków przepływu wód powodziowych – wykonanie obiektu jako jazu piętrzącego ruchomego z zamknięciem powłokowym, opuszczanym w czasie powodzi oraz wykonanie bloku elektrowni jako obiekt szczelny bez wystających części nadziemnych, „zatapialny” oraz nie zaburzający przepływu wód,
 - c) dopuszcza się dowolne kąty nachylenia połaci dachowych;
 - d) dopuszcza się dowolny rodzaj pokrycia dachu;
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 9m,
 - f) intensywność zabudowy: od 0 do 0,3,
 - g) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,1
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90 %,
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.
- 6) Obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w §10 pkt 3 lit. a i b.

§ 25. Dla terenu łąk i lokalizacji paneli fotowoltaicznych, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem **I-RZ/P** określa się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) łąki,
 - b) obiekty i urządzenia służące do produkcji energii z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – panele fotowoltaiczne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i obiekty towarzyszące, zieleni;
- 3) granice terenu stanowi jednocześnie granice stref ochronnych od terenu, na którym rozmieszczone będą urządzenia wykorzystujące energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) dachy dowolne,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 4m,
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy: od 0 do 0,3,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,1
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40 %,

- 6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 26. Dla **terenów zieleni izolacyjnej**, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi symbolami **I-ZI1, I-ZI2** określa się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń izolacyjna wielostopniowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i obiekty towarzyszące;
- 3) zakazuje się lokalizacji zabudowy z dopuszczeniem lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 27. Dla **terenów wód powierzchniowych**, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi symbolami **od I-WS1 do I-WS4**, określa się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) wody powierzchniowe,
 - b) na terenie **I-WS4** w miejscu oznaczonym na rysunku planu jako rejon lokalizacji małej elektrowni wodnej dopuszcza się obiekty i urządzenia związane z produkcją energii; jednocześnie wskazano na rysunku planu granice stref ochronnych od terenu, na którym rozmieszczone będą urządzenia wykorzystujące energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 3) Dla terenu **I-WS4** w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu obowiązują przepisy odrębne – wydane decyzje administracyjne zwalniające z zakazów obowiązujących na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oraz ustala się:
 - a) zaprojektowanie i wykonanie planowanych obiektów - zgodnie z obowiązującymi przepisami, w technologii uwzględniającej zagrożenie powodziowe (poziomy wód), wynikające z obowiązujących przepisami odrębnymi map zagrożenia powodziowego rzeki Bóbr,
 - b) wykonanie obiektów stopnia wodnego w sposób niepowodujący pogorszenia istniejących warunków przepływu wód powodziowych – wykonanie obiektu jako jazu piętrzącego ruchomego z zamknięciem powłokowym, opuszczanym w czasie powodzi oraz wykonanie bloku elektrowni jako obiekt szczelny bez wystających części nadziemnych, „zatapialny” oraz nie zaburzający przepływu wód,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;
 - d) dopuszcza się dowolne kąty nachylenia połaci dachowych;
 - e) dopuszcza się dowolny rodzaj pokrycia dachu;
 - f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0;
 - g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,50;
 - h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50 %;
 - i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 10 % powierzchni działki,
- 4) Należy zapewnić dostęp – zgodnie z przepisami odrębnymi - do wód powierzchniowych i urządzeń wodnych umożliwiając ich utrzymanie.
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 28. Dla **teren drogi publicznej - ulic klasy głównej**, wydzielonej na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonej symbolami **I-KDG** określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy G – głównej o przekroju ulicznym – droga wojewódzka nr 297;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 19m do 22m – w dotychczasowej szerokości pasa drogowego, zgodnie ze stanem istniejącym własności - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 29. Dla teren drogi publicznej - ulic klasy lokalnej, wydzielonej na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonej symbolem **I-KDL** określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy L – lokalnej o przekroju ulicznym;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 9m do 20m - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 30. Dla terenów dróg publicznych - ulic klasy dojazdowej, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi symbolami **I-KDD1** i **I-KDD2** określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy D – dojazdowej o przekroju ulicznym;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) I-KDD1: od 5m do 10m – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) I-KDD2: od 5m do 50m – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

§ 31. Dla terenów dróg wewnętrznych, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **I-KDW1** i **I-KDW2** określa się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - a) dla terenu I-KDW1: szerokość w liniach rozgraniczających od 10m do 30m – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) dla terenu I-KDW2: minimalna szerokość w liniach rozgraniczających: 7,5m - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 32. 1. Dla terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyki wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonym symbolem **I-E** określa się:

- 1) Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki;
- 2) Dopuszcza się lokalizację zieleni oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
- 3) W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu obowiązują przepisy odrębne – wydane decyzje administracyjne zwalniające z zakazów obowiązujących na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oraz ustala się:
 - a) zaprojektowanie i wykonanie planowanych obiektów - zgodnie z obowiązującymi przepisami, w technologii uwzględniającej zagrożenie powodziowe (poziomy wód), wynikające z obowiązujących przepisami odrębnymi map zagrożenia powodziowego rzeki Bóbr,
 - b) wykonanie obiektów stopnia wodnego w sposób niepowodujący pogorszenia istniejących warunków przepływu wód powodziowych – wykonanie obiektu jako jazu piętrzącego ruchomego z zamknięciem powłokowym, opuszczanym w czasie powodzi oraz wykonanie bloku elektrowni

- jako obiekt szczelny bez wystających części nadziemnych, „zatapialny” oraz nie zaburzający przepływu wód,
- c) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;
 - d) dopuszcza się dowolne kąty nachylenia połaci dachowych;
 - e) dopuszcza się dowolny rodzaj pokrycia dachu;
 - f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0;
 - g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,90;
 - h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 90 %;
 - i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 10 % powierzchni działki.
- 4) Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 33. 1. Dla terenu infrastruktury technicznej – kanalizacji wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **I-K** określa się:

- 1) Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej – kanalizacji – oczyszczalnia i przepompownia ścieków;
 - 2) Dopuszcza się lokalizację zieleni oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
 - 2) dopuszcza się dowolną geometrię dachu oraz dowolny rodzaj pokrycia dachu dostosowane do względów techniczno - technologicznych;
 - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,50;
 - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 %;
 - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 40 % powierzchni działki.
3. Obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w §10 pkt 3 lit. b.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%

Rozdział 4

Przepisy końcowe

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

§ 35. 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

UZASADNIENIE

1. W planie uwzględniono wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), w następujący sposób:
 - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - ustalając w szczególności: kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez ustalenia opisane w pkt 1;
 - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych określono:
 - a) poprzez ustalenia dotyczące zasady utrzymania poziomów emisji substancji i energii do środowiska oraz gospodarki i gospodarowania odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) uwzględniając dla terenów **I-MN/U**, **MWn/U**, **I-US** dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska,
 - c) uwzględniając położenie obszaru objętego planem w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 „Niecka zewnętrzna sudecka Bolesławiec”,
 - d) uwzględniając położenie w obszarze jednostek planistycznych gospodarowania wodami: jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) „Młynówka”, o kodzie PLRW60006163794 oraz jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) „Bóbr od Żeliszowskiego Potoku do Bobrzy” o kodzie PLRW600020163799, na których obowiązują działania określone w planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, zgodnie z przepisami odrębnymi, a zagospodarowanie terenu nie może pogorszyć stanu wód lub uniemożliwić osiągnięcie celu środowiskowego zgodnie z wymogami Ramowej Dyrektywy Wodnej
 - e) dokonane w planie zmiany przeznaczenia terenu dotyczą gruntów zabudowanych i zurbanizowanych, nie wymagających uzyskania zgody na ich przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne w myśl przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161);
 - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w granicach obszaru objętego ustaleniami planu nie występują obiekty, które mogłyby wymagać określenia zasad ich ochrony;
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - poprzez ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji;
 - 6) walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez umożliwienie optymalnego wykorzystania powierzchni użytkowej istniejących budynków, jak również poprzez ustalenie przeznaczenia, parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów, adekwatnych do ich potencjału wynikającego z ich lokalizacji, dostępu do sieci infrastruktury technicznej i komunikacji drogowej;
 - 7) prawo własności - poprzez ustalenia planu, które zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtują, wraz z innymi przepisami to prawo, dając

- w efekcie możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób zgodny z oczekiwaniami właścicieli nieruchomości objętych planem;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - na obszarze objętym planem nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące potrzebom obronności i bezpieczeństwa państwa;
 - 9) potrzeby interesu publicznego:
 - a) poprzez wyznaczenie terenów dróg publicznych – ulicy klasy głównej **I-KDG**, ulicy klasy lokalnej **I-KDL** oraz dojazdowych **I-KDD**,
 - b) na obszarach objętych planem nie przewidziano realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, krajowym i wojewódzkim;
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do planu oraz poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, organizację dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz umożliwienie zainteresowanym wnoszenia uwag dotyczących projektu planu;
 - 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
 - a) ogłoszenie w prasie miejscowej („Gazeta Wyborcza - Wrocław”, 14 lipca 2017 r.) oraz przez obwieszczenie MiG-I.6721.35.2017 opublikowane w dniach od 14 lipca do 7 sierpnia 2017 r. na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Miasta Bolesławiec o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu,
 - b) umożliwienie składania wniosków do planu do dnia 7 sierpnia 2017 r.,
 - c) ogłoszenie w prasie miejscowej („Gazeta Wyborcza - Wrocław”, 18 lutego 2020 r.) oraz przez obwieszczenie opublikowane na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Miasta Bolesławiec w dniach od 18 lutego do 31 marca 2020 r. o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożenie tego projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 26 lutego do 17 marca 2020 r.,
 - d) zorganizowanie w dniu 5 marca 2020 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
 - e) wyznaczenie w ogłoszeniu terminu (do dnia 31 marca 2020 r.), w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu;
 - 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności - poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.
2. W planie nie zachodziła konieczność wyważenia interesu publicznego oraz interesów prywatnych - do sporządzenia planu przystąpiono ze względu na fakt, iż planowane są inwestycje z zakresu odnawialnych źródeł energii – lokalizacja małej elektrowni wodnej oraz instalacji fotowoltaicznych na terenach AG oraz wskazanych na rysunku planu o mocy przekraczającej 100 kW. Na terenie I-WS1 zaplanowano budowę małej elektrowni wodnej, również wytwarzającą energię o mocy powyżej 100 kW. Na potrzeby tej inwestycji wyznaczono również teren urządzeń infrastruktury technicznej – elektroenergetyki.
 3. Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób zagospodarowania i korzystania z tych terenów, organ sporządzający plan sporządził następujące analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne:

- 1) „Analizę zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w północnej części miasta ograniczonego od wschodu ulicą T. Kościuszki, od zachodu i północy granicami administracyjnymi miasta Bolesławiec”, zgodnie z art. 14 ust. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, których celem była m.in. ocena aktualnych potrzeb w zakresie przeznaczenia i zagospodarowania terenu przewidzianego do objęcia planem, ocena stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium oraz ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych;
 - 2) „Prognozę oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w północnej części miasta ograniczonego od wschodu ulicą T. Kościuszki, od zachodu i północy granicami administracyjnymi miasta Bolesławiec”, której celem było podsumowanie stanu środowiska i określenie przewidywanego wpływu ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego;
 - 3) „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w północnej części miasta ograniczonego od wschodu ulicą T. Kościuszki, od zachodu i północy granicami administracyjnymi miasta Bolesławiec”, określającą wpływ ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy, na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zawierającą wnioski dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.
4. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy, nastąpiło w sposób opisany w ust. 1 pkt 1 niniejszego uzasadnienia, a także poprzez wykorzystanie potencjału w postaci dostępu terenu do sieci komunikacyjnej oraz wyposażenia terenu w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.
5. Ustalenia zawarte w miejscowym planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w północnej części miasta ograniczonego od wschodu ulicą T. Kościuszki, od zachodu i północy granicami administracyjnymi miasta Bolesławiec nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec”, przyjętego uchwałą Nr XLVI/471/2018 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 28 marca 2018 r. Obszar objęty planem położony jest w granicach jednostki urbanistycznej „I”, w granicach wyznaczonych w Studium obszarów funkcyjnych:

Zgodnie z oznaczeniami na rysunku Studium wyznacza się następujące obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW:

- 1) *obszary rozmieszczenia małych elektrowni wodnych (MEW) w trzech lokalizacjach na rzece Bóbr:*
 - *w granicach jednostki urbanistycznej „G”, w rejonie Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji – Ośrodka Wodno-Sportowego przy ul. Spacerowej,*
 - *w granicach jednostki urbanistycznej „I”, w rejonie ul. Mostowej i zabytkowego wiaduktu kolejowego,*
 - *w granicach jednostki urbanistycznej „I”, w rejonie dawnego jazu położonego przy granicy administracyjnej miasta z obrębami wsi Bolesławice, Krępnica i Łąka,*
- 2) *obszar rozmieszczenia instalacji fotowoltaicznych w granicach jednostki urbanistycznej „I”, w rejonie oczyszczalni ścieków „Graniczna”.*

Niezależnie od powyższego, dopuszcza się rozmieszczanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW obejmujących wyłącznie instalacje geotermalne, systemy fotowoltaiczne oraz słoneczne systemy grzewcze, w granicach obszarów funkcyjnych aktywności gospodarczej oznaczonych symbolem „AG”.

Zgodnie z ustaleniami rozdziału III-2 pkt 3 Studium, za zgodne z ustaleniami Studium uznaje się m.in.:

- utrzymanie przeznaczenia terenu określonego w obowiązującym, w dniu wejścia w życie Studium, miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu i obiektów z nim związanych, niezależnie od docelowego kierunku zagospodarowania wskazanego w Studium,
- wydzielenie w planie miejscowym elementów towarzyszących, takich jak: zieleń urządzonej i izolacyjnej, drogi, place, parkingi oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej i melioracji wodnych, jako odrębnych terenów, w ramach określonego w Studium obszaru funkcyjnego.
- korygowanie przebiegu granic sąsiadujących ze sobą obszarów funkcyjnych z tolerancją ± 50 m.

Przyjęte w planie parametry i wskaźniki urbanistyczne odpowiadają wymaganiom określonym w Studium.

6. Zgodnie z Uchwałą Nr XVI/200/2015 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 30 grudnia 2015 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec:
 - 1) za aktualne uznano kierunki polityki przestrzennej Gminy Miejskiej Bolesławiec wyrażone w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec”, przyjętym uchwałą LVI/463/2014 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 12 listopada 2014 r.;
7. Jak wynika z „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w północnej części miasta ograniczonego od wschodu ulicą T. Kościuszki, od zachodu i północy granicami administracyjnymi miasta Bolesławiec”, w planie nie zapisano inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy.

Mając na uwadze powyższe, przedstawiam do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w północnej części miasta ograniczonego od wschodu ulicą T. Kościuszki, od zachodu i północy granicami administracyjnymi miasta Bolesławiec .