

**UCHWAŁA NR ____/____/201__
RADY MIASTA BOLESŁAWIEC**

z dnia ____ _____ 201__ r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulic: Widok - Ptasia - Storczyków w Bolesławcu - część „A”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 446, 1579 i 1948, z 2017 r. poz. 730 i 935), i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w związku z uchwałą Nr XV/190/2015 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 25 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulic: Widok - Ptasia - Storczyków w Bolesławcu, zmienioną uchwałą Nr XIX/240/2016 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 23 marca 2016 r.,

Rada Miasta Bolesławiec uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulic: Widok - Ptasia - Storczyków w Bolesławcu - część „A”, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec”, przyjętego uchwałą Nr LVI/463/2014 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 12 listopada 2014 r.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000;
- 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) granica obszaru objętego planem, stanowiąca jednocześnie granicę obszaru położonego w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 „Niecka zewnętrzna sudecka Bolesławiec”;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
 - a) **H-MN1** do **H-MN14** - tereny zabudowy jednorodzinnej,
 - b) **H-MN/U1** do **H-MN/U3** - tereny zabudowy jednorodzinnej i usługowej,
 - c) **H-MWn** - teren zabudowy wielorodzinnej niskiej,
 - d) **H-U1** i **H-U2** - tereny zabudowy usługowej,
 - e) **H-ZP1** do **H-ZP6** - tereny zieleni urządzonej,
 - f) tereny dróg publicznych:
 - **H-KDZ** - ulica klasy zbiorczej,
 - **H-KDL** - ulica klasy lokalnej,

- **H-KDD1 do H-KDD6** - ulice klasy dojazdowej,
 - g) **H-KDW** - teren drogi wewnętrznej,
 - h) **H-KPR** - teren komunikacji pieszej i rowerowej,
 - i) **H-E1 i H-E2** - tereny elektroenergetyki;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) oznaczenia wymiarowe;
 - 6) pas technologiczny dla napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
 - 7) strefy kontrolowane gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3 MPa;
 - 8) obowiązujące nasadzenie szpaleru drzew.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
- 1) przebieg istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
 - 2) przebieg istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3 MPa;
 - 3) orientacyjny zarys osi i krawędzi jezdni.
3. Oznaczenia wymienione w ust. 1, naniesione na rysunku planu poza granicami obszaru objętego planem, mają charakter informacyjny.

§ 3. 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 „H”;
- 2) **modernizacji** - należy przez to rozumieć ogół robót budowlanych i prac instalacyjnych, mający na celu trwałe podniesienie wartości użytkowej obiektów budowlanych, w tym budynków oraz sieci infrastruktury technicznej i komunikacji (obejmujący także całkowitą wymianę nie posiadającej potencjału modernizacyjnego części obiektu budowlanego), jak również dostosowanie ich parametrów do aktualnych wymogów wynikających z przepisów odrębnych oraz do aktualnych wymagań technologicznych;
- 3) **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;
- 4) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć określony w uchwale sposób przeznaczenia terenu oraz sposób użytkowania obiektów budowlanych z nim związanych, wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
- 6) **sieciach infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć sieci uzbrojenia technicznego terenu służące dystrybucji energii cieplnej, energii elektrycznej, wody i paliw gazowych, a także sieci telekomunikacyjne i teleinformatyczne oraz sieci służące odprowadzaniu ścieków (takie jak: ciepłociąg, linia i trakcja elektroenergetyczna, wodociąg, gazociąg, kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz teletechniczna), wraz z zainstalowanymi na nich: armaturą, towarzyszącymi instalacjami i wyposażeniem oraz konstrukcjami wsporczyymi;
- 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 zespołowych (korty, boiska) oraz obiekty małej architektury;

- 8) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi niepowodujące konfliktów sąsiedztwa, o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 400 m², o ile w przepisach szczegółowych uchwały nie określono inaczej, o lokalnym charakterze, w tym: handel detaliczny (artykuły spożywcze, odzież i obuwie, prasa i media, artykuły papierniczne, kosmetyki, środki czystości, wyposażenie gospodarstwa domowego), usługi hotelarskie (hotele, pensjonaty, hostele i inne miejsca krótkotrwałego zakwaterowania), usługi gastronomiczne (restauracje, bary i obiekty małej gastronomii), usługi edukacyjne i szkoleniowe, usługi finansowe, ubezpieczeniowe i pocztowe (oddziały bankowe, biura kredytowe i ubezpieczeniowe, agencje pocztowe i kurierskie, kantory walutowe), usługi opieki zdrowotnej i pielęgnacji (gabinety lekarskie i fizjoterapeutyczne, lecznice weterynaryjne, zakłady fryzjerskie i kosmetyczne), usługi najmu i pośrednictwa (wypożyczalnie, komisy, biura pośrednictwa pracy i obrotu nieruchomościami) usługi turystyki sportu i rekreacji (biura turystyczne, kluby sportowe, sale i zorganizowane miejsca ćwiczeń fizycznych), usługi prawne i projektowe, usługi poligraficzne, naprawy urządzeń elektrycznych i elektronicznych, usługi szewskie, krawieckie i ślusarskie, placówki opiekuńcze i oświatowo-wychowawcze (żłobki, kluby dziecięce, przedszkola, świetlice środowiskowe) oraz pozostałe biura i siedziby osób fizycznych i prawnych wykonujących działalność gospodarczą, związków, stowarzyszeń i organizacji;
- 9) **rzemiośle nieuciążliwym** - należy przez to rozumieć działalność niepowodującą konfliktów sąsiedztwa, obejmującą małoskalową produkcję, zawodową obsługę i naprawy maszyn i pojazdów mechanicznych, elementów wyposażenia przedsiębiorstw i gospodarstw domowych oraz działalność pracowni artystycznych i konserwatorskich;
- 10) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej, wyrażony ułamkiem dziesiętym;
- 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

§ 4. 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.

§ 5. Określa się zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 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 złowne, ścieki, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) - na poziomie nie wyższym niż określony w przepisach odrębnych;
- 2) 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.

§ 6.1. Zasady ochrony i kształtowania krajobrazu określono w § 5 i w przepisach szczegółowych uchwały, poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenów, maksymalnej wysokości zabudowy oraz gabarytów obiektów.

2. Dla obszaru objętego ustaleniami planu brak jest rekomendacji i wniosków wynikających z audytu krajobrazowego, dotyczących kształtowania i ochrony krajobrazów jak również nie ustalono lokalizacji i granic krajobrazów priorytetowych.

§ 7. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie udokumentowano występowania zasobów dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej wymagających określenia zasad ich ochrony.

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

§ 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) poza wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne 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 budowlanej.

§ 10. 1. 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:
 - a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 „Niecka zewnętrzna sudecka 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,
 - b) jednostek planistycznych gospodarowania wodami, dla których obowiązują sposoby zagospodarowania terenów wynikające z „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”:
 - jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) „Bóbr od Żeliszowskiego Potoku do Bobrzycy”, o kodzie PLRW600020163799, stanowiącej część scalonej części wód „Bóbr od Żeliszowskiego Potoku do Bobrzycy” (SO0607),
 - jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) Nr 93 o kodzie PLGW600093;
- 2) na rysunku planu oznaczono strefy kontrolowane dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3 MPa, wynikające z przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, wydanych na podstawie ustawy - Prawo budowlane:
 - a) dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego o szerokości wynoszącej 70 m (35 m na stronę),
 - b) dla budynków mieszkalnych o szerokości wynoszącej 40 m (20 m na stronę),
 - c) dla wolnostojących budynków niemieszkalnych o szerokości wynoszącej 30 m (15 m na stronę).

2. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie ustanowiono granic terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, 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: 5 m,
- 2) minimalna powierzchnia działki: 70 m²,
- 3) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 45 - 125°.

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

- 1) ustala się powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem układu dróg publicznych usytuowanych w granicach terenów: **H-KDZ, H-KDL, H-KDD1 do H-KDD6** oraz ciągów komunikacji pieszej i rowerowej, usytuowanych w granicach terenu **H-KPR**;
- 2) obowiązuje usytuowanie określonych w przepisach szczegółowych uchwały miejsc do parkowania na działce budowlanej z którą związany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą, przy czym dopuszcza się wliczenie miejsc do parkowania zlokalizowanych w garażach;
- 3) 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 modernizację i rozbudowę istniejącej sieci dystrybucyjnej oraz budowę nowej sieci elektroenergetycznej o maksymalnym napięciu do 20 kV, przy czym obowiązuje budowa nowych odcinków sieci niskiego oraz średniego napięcia jako linii kablowych,
 - b) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych 20/0,4 kV w granicach wyznaczonych w planie terenów o innym przeznaczeniu, przy czym w przypadku wydzielenia w granicach terenu działki przeznaczonej pod lokalizację stacji transformatorowej, dopuszcza się całkowite zabudowanie i utwardzenie jej powierzchni;
- 2) ustala się zaopatrzenie w gaz:
 - a) z istniejącej sieci dystrybucyjnej o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 MPa, przy czym:
 - dopuszcza się modernizację i rozbudowę tej sieci oraz budowę nowej sieci gazowej w sposób umożliwiający budowę przyłączy gazowych do granic poszczególnych działek budowlanych oraz lokalizację w granicach tych działek skrzyń przyłączeniowych z zaworem głównym, gazomierzem i pozostałą niezbędną armaturą, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - dla gazociągów niskiego i średniego ciśnienia obowiązuje stosowanie stref kontrolowanych o szerokości 1,00 m, w których warunki i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określono w przepisach w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, wydanych na podstawie ustawy - Prawo budowlane,
 - b) z indywidualnych zbiorników na paliwo gazowe lokalizowanych w granicach działki budowlanej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) w zakresie gazociągów o maksymalnym ciśnieniu roboczym powyżej 0,5 MPa dopuszcza się:
 - a) modernizację istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3 MPa,
 - b) budowę nowych gazociągów podwyższonego średniego i wysokiego ciśnienia, pod warunkiem, że strefy kontrolowane dla nowych gazociągów będą zawierały się w granicach stref kontrolowanych wyznaczonych dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3 MPa;
- 4) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się jej modernizację i rozbudowę oraz budowę nowej sieci wodociągowej w sposób umożliwiający budowę przyłączy wodociągowych do granic poszczególnych działek budowlanych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) ustala się zasady gospodarki ściekowej:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych przez sieć kanalizacji do oczyszczalni ścieków, przy czym dopuszcza się wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub

w indywidualną oczyszczalnię ścieków bytowych, na zasadach określonych w ustawie o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,

- b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni i ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne - po uprzednim ich oczyszczeniu do poziomu określonego w przepisach odrębnych - do sieci kanalizacyjnej lub do urządzeń wodnych,
 - pozostałych wód opadowych i roztopowych - do sieci kanalizacyjnej, na własny teren nieutwardzony lub do urządzeń wodnych,
 - c) dopuszcza się modernizację i rozbudowę sieci oraz budowę nowej sieci kanalizacyjnej i deszczowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) 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;
- 7) dopuszcza się modernizację oraz budowę sieci telekomunikacyjnych i teleinformatycznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) w przypadku kolizji pomiędzy docelowym sposobem zabudowy i zagospodarowania terenu wynikającym z ustaleń planu a istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, należy przewidzieć przebudowę tych sieci;
- 9) dopuszcza się rozmieszczanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, przy wykluczeniu urządzeń wytwarzających energię z wykorzystaniem siły wiatru (turbiny wiatrowych).

§ 14. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie zachodzi potrzeba określenia sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 15.1. Dla terenów zabudowy jednorodzinnej, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami H-MN1 do H-MN14, określa się:

- 1) przeznaczenie terenów - zabudowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wydanych na podstawie ustawy - Prawo budowlane, przy czym:
 - a) w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe,
 - b) tereny H-MN13 i H-MN14 przeznacza się na poprawę warunków zagospodarowania przyległych działek budowlanych;
- 2) zasady ochrony środowiska i przyrody - obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje wolnostojący układ budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) na terenach H-MN2 do H-MN5 oraz H-MN7, H-MN8 i H-MN10 dopuszcza się zabudowę w układzie bliźniaczym,

- c) na terenach **H-MN1, H-MN6, H-MN9 i H-MN11** dopuszcza się zabudowę w układzie szeregowym lub bliźniaczym,
 - d) dopuszcza się sytuowanie ścian budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną wyłącznie dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych realizowanych w układzie bliźniaczym lub szeregowym,
 - e) dopuszcza się stosowanie dachów o kącie nachylenia połąci dachowych zawierającym się w przedziale 30° - 45°, o symetrycznie nachylonych połąciach, dwuspadowych lub wielospadowych, pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową (w kolorze czerwonym-ceglastym lub szarym), blachą płaską (w kolorze cynku lub tytanu), a także dachów płaskich, o dowolnym pokryciu,
 - f) wysokość zabudowy nie może przekraczać 11 m, przy czym wysokość wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych nie może przekraczać 5 m,
 - g) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - h) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku:
 - mieszkalnego jednorodzinnego (w tym segmentu w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej): 200 m²,
 - garażowego lub gospodarczego: 65 m²;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
- a) intensywność zabudowy w przedziale:
 - 0,00 - 1,20 dla zabudowy wolnostojącej,
 - 0,00 - 1,40 dla zabudowy bliźniaczej,
 - 0,00 - 1,60 dla zabudowy szeregowej,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - 0,30 dla zabudowy wolnostojącej,
 - 0,35 dla zabudowy bliźniaczej,
 - 0,40 dla zabudowy szeregowej,
 - c) maksymalna powierzchnia działki budowlanej przypadająca na jedno mieszkanie:
 - 300 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - 200 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - 150 m² dla zabudowy szeregowej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - 40 % dla zabudowy wolnostojącej,
 - 35 % dla zabudowy bliźniaczej,
 - 30 % dla zabudowy szeregowej,
 - e) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 2 stanowiska na 1 mieszkanie,
 - 1 stanowisko na lokal użytkowy wydzielony w budynku mieszkalnym jednorodzinym, spełniające wymagania określone dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) na części terenu **MN5** znajdującej się w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3 MPa obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, wydanych na podstawie ustawy - Prawo budowlane,
 - b) na części terenu **MN3** znajdującej się w pasie technologicznym dla napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV obowiązuje:
 - zakaz sadzenia gatunków drzew osiagających docelową wysokość mogącą grozić kontaktem z przewodami linii elektroenergetycznej,
 - zachowanie poziomów pól elektromagnetycznych w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi na poziomie określonym w przepisach wydanych na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska,
- 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 %.

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

- 1) przeznaczenie terenów - lokalizacja zabudowy służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych i prowadzeniu działalności gospodarczej w zakresie usług nieuciążliwych i rzemiosła nieuciążliwego, przy czym lokale mieszkalne i użytkowe mogą być wydzielane w dowolnych proporcjach lub jako alternatywny sposób użytkowania budynku, z zastrzeżeniem, że liczba lokali mieszkalnych nie może być większa niż dwa;
- 2) zasady ochrony środowiska:
 - a) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska,
 - b) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) zakazuje się realizacji zabudowy w układzie szeregowym,
 - b) dopuszcza się sytuowanie ścian budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną wyłącznie dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych realizowanych w układzie bliźniaczym,
 - c) dopuszcza się stosowanie dachów o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30° - 45°, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych lub wielospadowych, pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową (w kolorze czerwonym-ceglastym lub szarym), blachą płaską (w kolorze cynku lub tytanu), a także dachów płaskich, o dowolnym pokryciu,
 - d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 11 m,
 - e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - f) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego (w tym segmentu w zabudowie bliźniaczej): 200 m²;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
 - a) intensywność zabudowy w przedziale 0,00 - 1,60,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,40,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25 %

- d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
- 2 stanowiska na 1 mieszkanie,
 - 1 stanowisko na lokal użytkowy wydzielony w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, spełniające wymagania określone dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - 1 stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej, w tym co najmniej 1 stanowisko spełniające wymagania określone dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 15 stanowisk,
- 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, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem H-MWn, określa się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa wielorodzinna niska, przez co rozumie się budynki mieszkalne zawierające więcej niż 2 mieszkania, zaliczane do budynków niskich, w których dopuszcza się usługi nieuciążliwe w wydzielonych lokalach użytkowych lokalizowanych w parterze budynku, przy czym powierzchnia całkowita lokali użytkowych nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej tego budynku;
- 2) zasady ochrony środowiska - obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym lub zwartym (składającą się z przylegających do siebie segmentów),
 - b) dopuszcza się sytuowanie ścian budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - c) dopuszcza się dowolne ukształtowanie i pokrycie dachów;
 - d) zakazuje się lokalizowania wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych - obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania na stanowiskach zorganizowanych na terenie lub w garażach wielostanowiskowych,
 - e) wysokość zabudowy nie może przekraczać 13 m,
 - f) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, przy czym nie dotyczą one zagłębionego ze wszystkich stron pod powierzchnią terenu parkingu, którego realizację dopuszcza się w granicach działki budowlanej,
 - g) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku wielorodzinnego wolnostojącego lub pojedynczego segmentu w zabudowie zwartej: 600 m²,
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
 - a) intensywność zabudowy w przedziale: 0,00 - 1,60, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się parkingu zagłębionego ze wszystkich stron pod powierzchnią terenu - realizację parkingu dopuszcza się w granicach działki budowlanej,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,40, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się parkingu zagłębionego ze wszystkich stron pod powierzchnią terenu - realizację parkingu dopuszcza się w granicach działki budowlanej,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%,

- 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 wydzielonych lokali użytkowych,
 - 1 stanowisko przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 15 stanowisk;
- 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 zabudowy usługowej, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **H-U1** i **H-U2**, określa się:

- 1) przeznaczenie terenów:
- a) 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 oraz obsługa komunikacji, przez co rozumie się obiekty i urządzenia związane z obsługą pojazdów, w tym: parkingi, myjnie, stacje paliw, miejsca obsługi podróżnych i pojazdów,
 - b) mieszkania towarzyszące realizowane w postaci:
 - nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku w pozostałej części użytkowanego na cele działalności gospodarczej,
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego towarzyszącego zabudowie usługowej, o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 40% łącznej powierzchni zabudowy zlokalizowanej na działce;
- 2) zasady ochrony środowiska - zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
- a) dopuszcza się stosowanie dachów o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30° - 45°, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych lub wielospadowych, pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową (w kolorze czerwonym-ceglastym lub szarym), blachą płaską (w kolorze cynku lub tytanu), a także dachów płaskich, o dowolnym pokryciu,
 - b) wysokość zabudowy nie może przekraczać 11 m,
 - c) na terenie **H-U1** ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu:
 - dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego (LZ1) w odległości 35 m od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3 MPa,
 - dla budynków mieszkalnych (LZ2) w odległości 20 m od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3 MPa,
 - w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenami **H-KDD1** i **H-MN5**,
 - w odległości 10 m od linii rozgraniczającej z terenem **H-KDZ**,
 - d) na terenie **H-U2** ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu:
 - w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi wojewódzkiej nr 350 (ul. Widok),
 - w odległości 10 m od linii rozgraniczającej z terenami **H-KDZ** i **H-KDD2**,

- e) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku: 1600 m²;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
 - a) intensywność zabudowy w przedziale 0,00 - 1,60,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,40,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10 %,
 - d) 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, w tym co najmniej 1 stanowisko spełniające wymagania określone dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 15 stanowisk,
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) na części terenu **H-U1** znajdującej się w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3 MPa obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, wydanych na podstawie ustawy - Prawo budowlane,
 - b) na części terenu **H-U2** znajdującej się w pasie technologicznym dla napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV obowiązują:
 - zakaz sadzenia gatunków drzew osiagających docelową wysokość mogącą grozić kontaktem z przewodami linii elektroenergetycznej,
 - zagospodarowanie terenu zapewniające pojazdom technicznym dostęp do stanowisk słupowych oraz pozostawienie wokół stanowisk słupowych przestrzeni wolnej od drzew, krzewów, o minimalnej o szerokości 3 m (licząc od skrajnych wsporczych elementów konstrukcyjnych sieci wysokiego napięcia),
 - zachowanie poziomów pól elektromagnetycznych w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi na poziomie określonym w przepisach wydanych na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska;
- 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%.

§ 19. Dla terenów zieleni urządzonej, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **H-ZP1** do **H-ZP6**, określa się:

- 1) przeznaczenie terenów - zieleń urządzona, przez co rozumie się teren przeznaczony do rozmieszczenia zaplanowanych i urządzonych zespołów zieleni o charakterze ozdobnym i ochronnym;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) obowiązuje zakaz wznoszenia zabudowy, z zastrzeżeniem lit. d,
 - b) na części terenu **H-ZP1** znajdującej się w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3 MPa obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, wydanych na podstawie ustawy - Prawo budowlane,
 - c) na części terenu **H-ZP2** znajdującej się w pasie technologicznym dla napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV obowiązują:

- zakaz sadzenia gatunków drzew osiągających docelową wysokość mogącą grozić kontaktem z przewodami linii elektroenergetycznej,
- zagospodarowanie terenu zapewniające pojazdom technicznym dostęp do stanowisk słupowych oraz pozostawienie wokół stanowisk słupowych przestrzeni wolnej od drzew, krzewów, o minimalnej o szerokości 3 m (licząc od skrajnych wsporczych elementów konstrukcyjnych sieci wysokiego napięcia),

d) dopuszcza się:

- sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem uwzględnienia przy ich lokalizacji uwarunkowań wynikających z przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3 MPa przez teren **H-ZP1** oraz przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV przez teren **H-ZP2**;
- utwardzenie terenu, w tym budowę przejść pieszych, ścieżek rowerowych oraz przejazdów i placów służących obsłudze sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem pozostawienia co najmniej 80% powierzchni terenu biologicznie czynnego;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

§ 20. Dla **terenu drogi publicznej klasy zbiorczej**, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **H-KDZ**, określa się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych, określona na podstawie przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, jako ulica klasy zbiorczej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu - nie zachodzi potrzeba ich określenia ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy, o którym mowa w pkt 3;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) obowiązuje zakaz wznoszenia zabudowy, z zastrzeżeniem lit. f,
 - b) na części terenu znajdującej się w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3 MPa obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, wydanych na podstawie ustawy - Prawo budowlane,
 - c) na części terenu znajdującej się w pasie technologicznym dla napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV obowiązuje:
 - zakaz sadzenia gatunków drzew osiągających docelową wysokość mogącą grozić kontaktem z przewodami linii elektroenergetycznej,
 - zagospodarowanie terenu zapewniające pojazdom technicznym dostęp do stanowisk słupowych oraz pozostawienie wokół stanowisk słupowych przestrzeni wolnej od drzew, krzewów, o minimalnej o szerokości 3 m (licząc od skrajnych wsporczych elementów konstrukcyjnych sieci wysokiego napięcia),
 - zachowanie skrajni pionowej ulicy zbiorczej (minimalnej odległości pomiędzy płaszczyzną jezdni a najniższymi przebiegającymi przewodami napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV) - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) obowiązuje nasadzenie szpaleru drzew zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, przy czym oznaczenie to określa jedynie stronę jezdni, po której obowiązują nasadzenia drzew oraz odcinek, na jakim obowiązuje ten wymóg – szczegółową lokalizację drzew, ich dobór gatunkowy oraz odległości poszczególnych nasadzeń należy ustalać z uwzględnieniem potrzeb zapewnienia bezpieczeństwa ruchu na drodze, warunków zagospodarowania terenów przyległych do drogi oraz przy uwzględnieniu uwarunkowań przyrodniczych,

- e) obowiązuje pozostawienie przynajmniej 10% powierzchni terenu biologicznie czynnego,
 - f) dopuszcza się lokalizację wiat przystanków komunikacji publicznej, obiektów małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- a) ustala się szerokość ulicy w jej liniach rozgraniczających w śladzie granic ewidencyjnych działki nr 194/4, obręb Bolesławiec-6 oraz zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się wydzielenie miejsc do parkowania, przy czym obowiązuje wydzielenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach ustawy o drogach publicznych;
- 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 5%.

§ 21. Dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **H-KDL**, określa się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych, określona na podstawie przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, jako ulica klasy lokalnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu - nie zachodzi potrzeba ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy, o którym mowa w pkt 3;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) obowiązuje zakaz wznoszenia zabudowy, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się lokalizację wiat przystanków komunikacji publicznej, obiektów małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - a) ustala się szerokość ulicy w jej liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się wydzielenie miejsc do parkowania, przy czym obowiązuje wydzielenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach ustawy o drogach publicznych;
- 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 5%.

§ 22. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **H-KDD1** do **H-KDD6**, określa się:

- 1) przeznaczenie terenów - 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 ulice klasy dojazdowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu - nie zachodzi potrzeba określenia ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy, o którym mowa w pkt 3;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) obowiązuje zakaz wznoszenia zabudowy, z zastrzeżeniem lit. d,
 - b) na części terenu **H-KDD1** znajdującej się w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3 MPa obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, wydanych na podstawie ustawy - Prawo budowlane,

- c) na części terenu znajdującej się w pasie technologicznym dla napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV obowiązuje zakaz sadzenia gatunków drzew osiągających docelową wysokość mogącą grozić kontaktem z przewodami linii elektroenergetycznej,
 - d) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- a) ustala się szerokość ulic w ich liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się:
 - brak wyodrębnionej jezdni i chodnika (realizację nawierzchni jednoprzestrzennej, w formie ciągu pieszo-jezdnego),
 - lokalizację elementów uspokojenia ruchu, takich jak: poprzeczne progi spowalniające przejazd pojazdów, gazony, zieleńce i wyspy zwązające lub wyginające pas przeznaczony dla ruchu pojazdów,
 - dopuszcza się wydzielenie miejsc do parkowania, przy czym obowiązuje miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach ustawy o drogach publicznych;
- 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 5%.

§ 23. Dla **terenu drogi wewnętrznej**, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **H-KDW**, określa się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu - nie zachodzi potrzeba określenia ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy, o którym mowa w pkt 3;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) obowiązuje zakaz wznoszenia zabudowy, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - a) ustala się szerokość drogi wewnętrznej w jej liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się realizację nawierzchni drogi wewnętrznej jednoprzestrzennie, bez wyodrębnionego chodnika i jezdni,
 - c) dopuszcza się utwardzenie całej powierzchni terenu,
 - d) dopuszcza się wydzielenie miejsc do parkowania, przy czym obowiązuje miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach ustawy o drogach publicznych dla strefy ruchu;
- 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 5%.

§ 24. Dla **terenu komunikacji pieszej i rowerowej**, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **H-KPR**, określa się:

- 1) przeznaczenie terenu - komunikacja piesza i rowerowa, przez co rozumie wydzielony pas terenu przeznaczony i dostosowany do poruszania się pieszych, a także przejazdu wózków dziecięcych i osób niepełnosprawnych oraz rowerów;

- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu - nie zachodzi potrzeba określenia ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy, o którym mowa w pkt 3;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) obowiązuje zakaz wznoszenia zabudowy, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) na części terenu znajdującej się w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3 MPa obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, wydanych na podstawie ustawy - Prawo budowlane,
 - c) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - a) ustala się szerokość terenu komunikacji pieszej i rowerowej w jego liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się utwardzenie całej powierzchni terenu;
- 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 5%.

§ 25. Dla **terenów elektroenergetyki**, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **H-E1** i **H-E2**, określa się:

- 1) przeznaczenie terenów - elektroenergetyka, przez co należy rozumieć teren i związane z nim obiekty i urządzenia służące przetwarzaniu, przesyłowi oraz dystrybucji energii elektrycznej (stacje transformatorowe 20/0,4 kV),
- 2) zasady ochrony środowiska i przyrody - na granicy terenu obowiązuje zachowanie natężenia pól elektromagnetycznych na poziomie określonym w przepisach wydanych na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekraczać 5 m,
 - b) dopuszcza się dowolne ukształtowanie budynku, w dostosowaniu do wymogów technicznych urządzeń w nim zainstalowanych, w tym dach płaski (stropodach),
 - c) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - d) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku: 40 m²;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
 - a) intensywność zabudowy w przedziale 0,00 - 0,50:
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0,50,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0 % (dopuszcza się zabudowanie i utwardzenie całej powierzchni terenu),
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - nie zachodzi potrzeba określenia z uwagi na brak dopuszczenia w planie zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi lub wymagającej stałej obsługi komunikacyjnej;
- 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 5%.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

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

§ 27. 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 2017 r. poz. 1073), w następujący sposób:
 - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - ustalając w szczególności: zasady 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 dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy - *Prawo ochrony środowiska*:
 - dla terenów **H-MN1** do **H-MN14** - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - dla terenu **H-MN/U1** do **H-MN/U3** - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - dla terenu **H-MWn** - jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) uwzględniając położenie obszaru objętego planem w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 „Niecka zewnętrzna sudecka Bolesławiec”,
 - d) uwzględniając położenie obszaru objętego planem w granicach jednostek planistycznych gospodarowania wodami: jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) „Bóbr od Żeliszowskiego Potoku do Bobrzycy”, o kodzie PLRW600020163799, która stanowi część scalonej części wód „Bóbr od Żeliszowskiego Potoku do Bobrzycy” (SO0607) i jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) Nr 93 o kodzie PLGW600093 oraz poprzez ustalenia dotyczące zasad odprowadzania wód opadowych i roztopowych,
 - e) poprzez wystąpienie przez Prezydenta Bolesławca, zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o zgodę na zmianę przeznaczenia w planie miejscowym 0,0383 ha gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nierolnicze i nieleśne (zgoda udzielona decyzją DOW-..... Marszałka Województwa Dolnośląskiego z dnia 2017 r.),
 - f) dokonane w planie zmiany przeznaczenia terenów dotyczą gruntów zabudowanych i zurbanizowanych, niewymagających uzyskania zgody na ich przeznaczenie na cele nierolnicze w myśl art. 10a 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 - na obszarze objętym ustaleniami planu nie udokumentowano występowania zasobów dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej wymagających 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 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) na obszarze objętym planem nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznych (w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
 - b) na obszarze objętym 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”, 20 maja 2016 r.) oraz przez obwieszczenie opublikowane w dniu 20 maja 2016 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 13 czerwca 2016 r. (w wyznaczonym terminie wpłynął jeden wniosek podlegający rozpatrzeniu przez Prezydenta Miasta Bolesławiec zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
 - c) rozpatrzenie przez Prezydenta Miasta Bolesławiec wniosku z dnia 8 czerwca 2016 r. dotyczącego przeznaczenia dz. nr 778/2 obręb Bolesławiec-7 pod zabudowę jednorodziną oraz skorygowania przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej w obowiązującym dotychczas planie (wniosek został uwzględniony w planie),
 - d) ogłoszenie w prasie miejscowej („Gazeta Wyborcza - Wrocław”, 27 lipca 2017 r.) oraz przez obwieszczenie w dniu 27 lipca 2017 r. opublikowane na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Miasta Bolesławiec o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożenie tego projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 4 do 25 sierpnia 2017 r.,
 - e) zorganizowanie w dniu 16 sierpnia 2017 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
 - f) wyznaczenie w ogłoszeniu terminu (do dnia 8 września 2017 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 dokonano wyważenia interesu publicznego oraz interesów prywatnych. Plan sporządza się z inicjatywy własnej Gminy, w celu realizacji celów określonych w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.), a w szczególności dotyczących zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty w zakresie ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, gminnych ulic oraz organizacji ruchu drogowego, wodociągów i kanalizacji oraz zieleni gminnej i zadrzewień. Z uwagi na odmowę uzgodnienia projektu planu przez Dolnośląską Służbę Dróg i Kolei we Wrocławiu, w zakresie włączenia drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **H-KDD3** (ul. Stokrotek) i drogi wojewódzkiej nr 350 (ul. Widok), Prezydent Miasta Bolesławiec zdecydował o wyłączeniu z granic obszaru objętego planem wyznaczonych w uchwale Nr XIX/240/2016 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 23 marca 2016 r. terenów o łącznej powierzchni ok. 1,21 ha, położonych pomiędzy ulicami Stokrotek, Ptasia, Storczyków i Widok. Dla obszaru wyłączanego z ustaleń planu obowiązujące pozostają ustalenia zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec, przyjętej uchwałą Nr XXXIV/289/01 Rady Miejskiej w Bolesławcu z dnia 27 marca 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 54, poz. 602 z dnia 4 czerwca 2001 r.). W planie z 2001 roku tereny wyłączone z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulic: Widok - Ptasia - Storczyków w Bolesławcu - część „A” posiadają oznaczenia **MN** (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) oraz **L1/2** (część terenu ulicy lokalnej).
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 rejonie ulic: Widok - Ptasia - Storczyków w Bolesławcu*, zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, której celem była m.in. ocena aktualnych potrzeb w zakresie przeznaczenia i zagospodarowania terenów przewidzianych 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 rejonie ulic: Widok - Ptasia - Storczyków w Bolesławcu - część „A”*, 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 rejonie ulic: Widok - Ptasia - Storczyków w Bolesławcu - część „A”*, 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 terenów.
5. Ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulic: Widok - Ptasia - Storczyków w Bolesławcu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec”, przyjętego uchwałą Nr LVI/463/2014 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 12 listopada 2014 r. Obszar objęty planem położony jest w granicach wyznaczonych w Studium obszarów funkcyjnych: mieszkalnictwa o niskiej intensywności zabudowy **H-MN** (zabudowy jednorodzinnej oraz budynków wielorodzinnych o formie architektonicznej i gabarytach zbliżonych do budynku jednorodzinnego, ale o liczbie mieszkań większej niż 2) oraz usług i handlu **H-U**. Zgodnie z ustaleniami rozdziału III-2 pkt 3 Studium, za zgodne z ustaleniami Studium uznaje się korygowanie przebiegu granic sąsiadujących ze sobą obszarów funkcyjnych z tolerancją ± 50 m. W związku z brakiem zainteresowania inwestorów terenami zabudowy

usługowej wyznaczonymi w dotychczas obowiązującym planie, granica pomiędzy obszarami funkcyjnymi **H-MN** i **H-U** w części zachodniej obszaru objętego planem została przesunięta, w celu uzyskania większej ilości terenów przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną. Ponadto w rejonie ul. Ptasiej wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej, a w rejonie ul. Widok - teren usługowy oraz tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej (zgodnie z ustaleniami Studium dla obszaru funkcyjnego mieszkalnictwa o niskiej intensywności dopuszcza się przeznaczenie maksymalnie 40 % powierzchni obszaru funkcyjnego m. in. jako terenów mieszkaniowo-usługowych lub usług i handlu).

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, kierunki polityki przestrzennej Gminy Miejskiej Bolesławiec wyrażone w Studium uznano za aktualne, natomiast obowiązujący dotychczas plan uchwalony uchwałą Nr XXXIV/289/01 Rady Miejskiej w Bolesławcu z dnia 27 marca 2001 r. w sprawie wprowadzenia zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec (Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 54, poz. 602 z dnia 4 czerwca 2001 r.) został uznany za częściowo nieodpowiadający obecnym wymogom dotyczącym wymaganego zakresu planu miejscowego (plan został sporządzony w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym).
7. Jak wynika z „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulic: Widok - Ptasia - Storczyków w Bolesławcu - część „A”, w planie zapisano inwestycje 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 rejonie ulic: Widok - Ptasia - Storczyków w Bolesławcu - część „A”.