

Projekt

z dnia 22 lutego 2023 r.
Zgłoszony przez Prezydenta Miasta
Bolesławiec
Druk Nr L/.../2023/a

**UCHWAŁA NR .../.../2023
RADY MIASTA BOLESŁAWIEC**

z dnia 1 marca 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulic: Gen. A. E.
Fieldorfa „Nila” - Myśliwska - Gajowa - Jarzębinowa w Bolesławcu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747), w związku z uchwałą Nr XXIX/339/2021 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 28 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulic: Gen. A. E. Fieldorfa „Nila” - Myśliwska - Gajowa - Jarzębinowa w Bolesławcu,

Rada Miasta Bolesławiec uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulic: Gen. A. E. Fieldorfa „Nila” - Myśliwska - Gajowa - Jarzębinowa w Bolesławcu, 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 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;
- 3) załącznik nr 3 - zbiór danych przestrzennych w postaci dokumentu elektronicznego GML;

4) załącznik nr 4 - rysunek planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w postaci pliku GeoTIFF.

3. Do projektu planu nie wniesiono uwag wymagających rozstrzygnięcia w sposób określony w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

1) granica obszaru objętego planem, która:

a) została oznaczona na rysunku planu zgodnie z Uchwałą Nr XXIX/339/2021 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 28 kwietnia 2021 r.,

b) stanowi jednocześnie granicę obszaru położonego:

- w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 „Niecka zewnętrzna sudecka Bolesławiec”,
- w granicach jednostki urbanistycznej „H”;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, składające się z symbolu jednostki urbanistycznej, numeru kolejnego terenu (w ramach danej klasy przeznaczenia terenu) oraz symbolu klasy przeznaczenia terenu (a w przypadku więcej niż jednej klasy przeznaczenia terenu - symboli tych klas oddzielonych łącznikiem):

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami:

H.1MN, H.2MN, H.3MN, H.4MN, H.5MN, H.6MN, H.7MN, H.8MN, H.9MN, H.10MN, H.11MN, H.12MN, H.13MN i H.14MN,

b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem **H.1MN-U,**

c) tereny usług, oznaczone symbolami **H.1U i H.2U,**

d) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **H.1US,**

e) teren usług kultu religijnego, oznaczony symbolem **H.1UR,**

f) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem **H.1KDR,**

g) tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolami: **H.1KDL i H.2KDL,**

h) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami: **H.1KDD, H.2KDD, H.3KDD i H.4KDD,**

i) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami:

H.1KR, H.2KR, H.3KR i H.4KR,

j) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem **H.1KP,**

- k) teren obsługi komunikacji, oznaczony symbolem **H.1KO**,
 - l) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **H.1ZP** i **H.2ZP**;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 6) miejsca zmiany typu linii zabudowy;
 - 7) tereny obowiązkowo urządzone zielenią;
 - 8) oznaczenia wymiarowe (w metrach);
 - 9) pasy technologiczne dla napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **elewacji frontowej** - należy przez to rozumieć zewnętrzną powierzchnię ścian budynku z wszystkimi znajdującymi się na niej elementami (fasadę), zwróconą w kierunku ulicy, drogi wewnętrznej lub placu, przy czym za elewację frontową budynku uznaje się również część elewacji budynku, w której umieszczony jest wjazd do garażu stanowiącego integralną część tego budynku;
- 2) **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”, poprzedzającą symbol kategorii przeznaczenia terenu;
- 3) **linii zabudowy**:
 - a) **nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą (samodzielnie bądź łącznie z liniami rozgraniczającymi) część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie zabudowy, z zastrzeżeniem lit. d,
 - b) **obowiązującej** - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymagane jest usytuowanie co najmniej 50% długości elewacji frontowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych zlokalizowanych na działce, z zastrzeżeniem lit. c i d,
 - c) dla budynków garażowych i gospodarczych towarzyszących budynkom mieszkalnym jednorodzinnym, określona na rysunku planu obowiązująca linia zabudowy może być traktowana równoznacznie z nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - d) poza wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy mogą sięgać:

- gzymsy - nie więcej niż 0,20 m,
- okapy - nie więcej niż 0,80 m,
- nadwieszenia kondygnacji, wykusze, balkony i galerie oraz inne części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację, usytuowane powyżej parteru budynku - nie więcej niż 1,50 m,
- ukształtowania wejść do budynków, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – według lokalnych uwarunkowań, nie więcej niż do granicy działki budowlanej;

- 4) **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;
- 5) **powierzchni użytkowej** - należy przez to rozumieć powierzchnię pomieszczeń służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem budynku (lub jego wydzielonej części), mierzoną po wewnętrznej długości ścian na poziomie podłogi, za wyjątkiem powierzchni klatek schodowych oraz szybów dźwigowych. Powierzchnię pomieszczeń lub ich części oraz części kondygnacji o wysokości w świetle od 1,4 m do 2,2 m zalicza się do powierzchni użytkowej budynku w 50%, a jeżeli wysokość jest mniejsza niż 1,4 m, powierzchnię tę pomija się;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz,
 - c) występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - d) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, wiaty);
- 7) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

- 8) **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;
- 9) **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 wsporczymi;
- 10) **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 lokalizowane na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 11) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, handel o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m² oraz rzemiosło, niezaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 12) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej, wyrażony ułamkiem dziesiętnym;
- 13) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną pomiędzy poziomem terenu, na którym posadowiony jest obiekt budowlany, a najwyższym punktem konstrukcji tego obiektu.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

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

- 1) zakazuje się lokalizowania napowietrznych, przewodowych sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych, z wyłączeniem napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV przebiegających w oznaczonych na rysunku planu pasach technologicznych;
- 2) obowiązuje prowadzenie sieci, o których mowa w pkt 1, w formie kabli, pod powierzchnią ziemi;

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

§ 5. 1. 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;
- 3) obowiązuje zachowanie ograniczeń wynikających z właściwej uchwały Sejmiku Województwa Dolnośląskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

2. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie udokumentowano występowania obiektów i obszarów objętych prawnymi formami ochrony przyrody, wymagających określenia zasad ich ochrony.

§ 6. Na obszarze objętym 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 zabytków nieruchomych, zabytków archeologicznych, krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, wymagających określenia zasad ich ochrony.

§ 8. 1. Określa się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - granica obszaru objętego planem stanowi zarazem granicę obszaru położonego w zasięgu 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, na obszarze którego obowiązują sposoby zagospodarowania terenów zapewniające ochronę zasobów wód podziemnych przed degradacją, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 9. Określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna szerokość frontu działki: 5 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 25 m²;
- 3) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 45 - 125°.

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

- 1) ustala się powiązania obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem układu dróg przyległych do obszaru objętego planem;
- 2) w granicach wyznaczonych w planie terenów dopuszcza się wydzielanie nie wyodrębnionych na rysunku planu dróg wewnętrznych, przy czym:
 - a) ustala się minimalną szerokość pasa terenu przeznaczonego pod lokalizację drogi wewnętrznej: 8 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasa terenu przeznaczonego pod lokalizację drogi wewnętrznej do nie mniejszej niż 6 m - wyłącznie dla dróg wewnętrznych o całkowitej długości nieprzekraczającej 50 m (nie wliczając w to placu manewrowego, o którym mowa w lit. d),
 - c) dopuszcza się możliwość realizacji nawierzchni drogi wewnętrznej jednoprzestrzennie, bez wyodrębniania jezdni i chodnika,

- d) obowiązuje zakończenie drogi wewnętrznej bez przejazdu placem manewrowym o minimalnym zewnętrznym o promieniu 6 m i kształcie kwadratu o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m, lub o innym kształcie umożliwiającym zawrócenie pojazdu, a gdy ta droga jest zaliczona do dróg pożarowych - o parametrach określonych w przepisach odrębnych dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych,
 - e) obowiązuje zachowanie trójkątów widoczności (narożnego ścięcia granic działek na skrzyżowaniu dróg wewnętrznych lub skrzyżowaniu drogi wewnętrznej z drogą publiczną), o minimalnym wymiarze 5 m x 5 m;
- 3) 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;
- 4) obowiązuje utwardzenie nawierzchni naziemnych miejsc do parkowania.
2. 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 stacji transformatorowych 20/0,4 kV w granicach wyznaczonych w planie terenów, przy czym:
 - obowiązuje zapewnienie przestrzeni zapewniającej dostęp do urządzeń elektroenergetycznych, o minimalnej szerokości 1,5 m,
 - w przypadku wydzielenia w granicach terenu działki przeznaczonej pod lokalizację stacji transformatorowej, dopuszcza się całkowite zabudowanie i utwardzenie jej powierzchni,
 - dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowych poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy;
- 2) w zakresie napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia o maksymalnym napięciu do 110 kV, dopuszcza się modernizację istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia zgodnie z przepisami odrębnymi, pod warunkiem, że zasięg oddziaływania linii będzie ograniczał się do wyznaczonych w planie pasów technologicznych wyznaczonych dla tych linii;

3) 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 w sposób umożliwiający budowę przyłączy gazowych do granic poszczególnych działek budowlanych oraz lokalizację w granicach tych działek skrzyżń przyłączeniowych z zaworem głównym, gazomierzem i pozostałą niezbędną armaturą, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- b) z indywidualnych zbiorników na paliwo gazowe lokalizowanych w granicach działki budowlanej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

4) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się modernizację i rozbudowę tej sieci 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,
- b) odprowadzanie ścieków przemysłowych i bytowych do urządzeń kanalizacyjnych zakładu, a następnie do własnej oczyszczalni ścieków, do okresowo opróżnianego zbiornika bezodpływowego nieczystości ciekłych spełniającego wymagania określone w przepisach odrębnych lub przez sieć kanalizacji do oczyszczalni ścieków,
- c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na własny teren nieutwardzony lub do urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) dopuszcza się, modernizację i rozbudowę istniejącej 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 źródeł o wysokiej sprawności grzewczej i niskim poziomie emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
- b) dopuszcza się, na zasadach określonych w przepisach odrębnych:
 - modernizację i rozbudowę sieci ciepłowniczej,
 - wyposażenie nieruchomości w zbiornik na paliwo gazowe lub olej opałowy;

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 zainstalowanej nie większej niż 100 kW, przy czym:
- a) ograniczenie mocy zainstalowanej nie dotyczy urządzeń technicznych zamontowanych na budynku,
 - b) zakazuje się rozmieszczania urządzeń wytwarzających energię z wykorzystaniem siły wiatru.

§ 11. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie wyznaczono terenów wymagających określenia sposobów i terminów tymczasowego ich zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

Rozdział 3. Przepisy szczegółowe

§ 12. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami: **H.1MN, H.7MN, H.8MN, H.9MN, H.10MN, H.11MN, H.12MN, H.13MN i H.14MN** określa się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych, przy czym:
 - a) tereny oznaczone symbolami **H.12MN, H.13MN i H.14MN** przeznacza się na poprawę zagospodarowania przyległych działek budowlanych położonych w granicach terenów zabudowy jednorodzinnej,
 - b) w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady ochrony środowiska - obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje zabudowa i zagospodarowanie terenu 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,
 - b) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,

- c) ustala się obowiązek stosowania dachów o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30° - 45° , o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych lub wielospadowych, pokrytych dachówką ceramiczną, cementową lub blachą płaską, przy czym dopuszcza się:
- wprowadzenie w połaci dachu lukarn i okien połaciowych,
 - dowolne ukształtowanie i pokrycie zadaszeń lukarn, wejść do budynków, ganków, tarasów i werand,
 - dowolne ukształtowanie i pokrycie zadaszeń budynków gospodarczych, garażowych i wiat,
- d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 11 m, przy czym wysokość wolnostojących budynków gospodarczych, garażowych i wiat nie może przekraczać 5 m przy dachach stromych i 4 m przy dachach płaskich,
- e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
- f) w zakresie gabarytów budynków ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej:
- 18 m - dla działek budowlanych o szerokości frontu działki do 24 m,
 - 35 m - dla działek budowlanych o szerokości frontu działki przekraczającej 24 m;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
- a) intensywność zabudowy w przedziale 0,01 - 0,90,
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,30,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40 %,
- d) minimalna liczba miejsc do parkowania:
- dwa stanowiska na jedno mieszkanie,
 - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej (powierzchni ogólnodostępnej lub bezpośrednio związanej z obsługą klientów, nie wliczając zaplecza magazynowego, technicznego, biurowego i socjalnego) lokalu użytkowego wydzielonego w budynku mieszkalnym,
- e) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - w ilości co najmniej 4 % ogólnej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż jedno stanowisko, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 5,

- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 600 m², przy czym dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni - wyłącznie w celu poprawy warunków zagospodarowania przyległej działki budowlanej na terenie zabudowy jednorodzinnej,
- g) minimalna powierzchnia działki budowlanej przypadająca na jedno mieszkanie: 300 m²;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) na części terenów oznaczonych symbolami: **H.1MN**, **H.7MN**, **H.10MN** i **H.11MN**, znajdujących się w pasie technologicznym wyznaczonym dla napowietrznych linii elektroenergetycznych 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 poziomów pól elektromagnetycznych w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi na poziomie określonym w przepisach wydanych na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska,
- b) na części terenów oznaczonych symbolami: **H.9MN** i **H.10MN** wyznacza się, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, tereny obowiązkowo urządzone zielenią, w granicach których:
- obowiązuje zagospodarowanie terenu zaplanowanymi i urządzonymi zespołami zieleni o charakterze izolującym i ochronnym (przy uwzględnieniu ograniczeń, o których mowa w lit. a),
 - dopuszcza się rozmieszczanie środków biernej ochrony przed hałasem wywołanym ruchem pojazdów na przyległej drodze krajowej nr 94 (na terenie **H.1KDR**), w tym nasypów ziemnych oraz ekranów akustycznych - w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego oraz pod warunkiem zachowania odległości od krawędzi jezdni wynikających z przepisów odrębnych;
- 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 %.

§ 13. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami: **H.2MN**, **H.3MN** i **H.5MN**, określa się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych, przy czym w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady ochrony środowiska - obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje zabudowa i zagospodarowanie terenu 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,
 - b) dopuszcza się zabudowę wyłącznie w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
 - c) dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej bezpośrednio przy tej granicy, przy czym dopuszczenie to dotyczy wyłącznie ścian przyległych do siebie segmentów budynków mieszkalnych jednorodzinnych (w zabudowie bliźniaczej) oraz towarzyszących tej zabudowie budynków garażowych i gospodarczych;
 - d) ustala się obowiązek stosowania dachów o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30° - 45° , o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych lub wielospadowych, pokrytych dachówką ceramiczną, cementową lub blachą płaską, przy czym dopuszcza się:
 - wprowadzenie w połaci dachu lukarn i okien połaciowych,
 - dowolne ukształtowanie i pokrycie zadaszeń lukarn, wejść do budynków, ganków, tarasów i werand,
 - dowolne ukształtowanie i pokrycie zadaszeń budynków gospodarczych, garażowych i wiat,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 11 m, przy czym wysokość wolnostojących budynków gospodarczych, garażowych i wiat nie może przekraczać 5 m przy dachach stromych i 4 m przy dachach płaskich,
 - f) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,

- g) na terenach **H.3MN** i **H.5MN** ustala się obowiązujące linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
- h) w zakresie gabarytów budynków ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej:
- 18 m - dla działek budowlanych o szerokości frontu działki do 24 m,
 - 35 m - dla działek budowlanych o szerokości frontu działki przekraczającej 24 m;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
- a) intensywność zabudowy w przedziale:
- 0,01 - 0,90 dla zabudowy wolnostojącej,
 - 0,01 - 1,05 dla zabudowy bliźniaczej,
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
- 0,30 dla zabudowy wolnostojącej,
 - 0,35 dla zabudowy bliźniaczej,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
- 40% dla zabudowy wolnostojącej,
 - 35% dla zabudowy bliźniaczej,
- d) minimalna liczba miejsc do parkowania:
- dwa stanowiska na jedno mieszkanie,
 - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej (powierzchni ogólnodostępnej lub bezpośrednio związanej z obsługą klientów, nie wliczając zaplecza magazynowego, technicznego, biurowego i socjalnego) lokalu użytkowego wydzielonego w budynku mieszkalnym,
- e) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - w ilości co najmniej 4 % ogólnej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż jedno stanowisko, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 5,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
- 600 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - 450 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni niż powierzchnia określona w tiret pierwsze i drugie - wyłącznie w celu poprawy warunków zagospodarowania przyległej działki budowlanej na terenie zabudowy jednorodzinnej,

g) minimalna powierzchnia działki budowlanej przypadająca na jedno mieszkanie:

- 300 m² dla zabudowy wolnostojącej,
- 225 m² dla zabudowy bliźniaczej;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - na części terenu oznaczonego symbolem **H.2MN**, znajdującej się w pasie technologicznym wyznaczonym dla napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV obowiązuje:

- a) zakaz sadzenia gatunków drzew osiagających docelową wysokość mogącą grozić kontaktem z przewodami linii elektroenergetycznej,
- b) 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),
- c) 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 %.

§ 14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **H.4MN** i **H.6MN**, określa się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych, przy czym w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady ochrony środowiska - obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje zabudowa i zagospodarowanie terenu 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,

- b) dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym, bliźniaczym, lub szeregowym, przy czym dla zabudowy w układzie szeregowym dopuszcza się ilość segmentów w jednym ciągu zabudowy nie większą niż 6,
- c) dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej bezpośrednio przy tej granicy, przy czym dopuszczenie to dotyczy wyłącznie ścian przyległych do siebie segmentów budynków mieszkalnych jednorodzinnych (w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej) oraz towarzyszących tej zabudowie budynków garażowych i gospodarczych;
- d) ustala się obowiązek stosowania dachów o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30° - 45° , o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych lub wielospadowych, pokrytych dachówką ceramiczną, cementową lub blachą płaską, przy czym dopuszcza się:
- wprowadzenie w połaci dachu lukarn i okien połaciowych,
 - dowolne ukształtowanie i pokrycie zadaszeń lukarn, wejść do budynków, ganków, tarasów i werand,
 - dowolne ukształtowanie i pokrycie zadaszeń budynków gospodarczych, garażowych i wiat,
- e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 11 m, przy czym wysokość wolnostojących budynków gospodarczych, garażowych i wiat nie może przekraczać 5 m przy dachach stromych i 4 m przy dachach płaskich,
- f) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
- g) na terenie **H.6MN** ustala się obowiązującą linię zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
- h) w zakresie gabarytów budynków ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej:
- 18 m - dla działek budowlanych o szerokości frontu działki do 24 m,
 - 35 m - dla działek budowlanych o szerokości frontu działki przekraczającej 24 m;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
- a) intensywność zabudowy w przedziale:
- 0,01 - 0,90 dla zabudowy wolnostojącej,
 - 0,01 - 1,05 dla zabudowy bliźniaczej,
 - 0,01 - 1,20 dla zabudowy szeregowej,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

- 0,30 dla zabudowy wolnostojącej,
- 0,35 dla zabudowy bliźniaczej,
- 0,40 dla zabudowy szeregowej,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- 40% dla zabudowy wolnostojącej,
- 35% dla zabudowy bliźniaczej,
- 30% dla zabudowy szeregowej,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- dwa stanowiska na jedno mieszkanie,
- jedno stanowisko na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej (powierzchni ogólnodostępnej lub bezpośrednio związanej z obsługą klientów, nie wliczając zaplecza magazynowego, technicznego, biurowego i socjalnego) lokalu użytkowego wydzielonego w budynku mieszkalnym,

e) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - w ilości co najmniej 4 % ogólnej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż jedno stanowisko, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 5,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 600 m² dla zabudowy wolnostojącej,
- 450 m² dla zabudowy bliźniaczej,
- 300 m² dla zabudowy szeregowej,
- dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni niż powierzchnia określona w tiret pierwsze, drugie i trzecie - wyłącznie w celu poprawy warunków zagospodarowania przyległej działki budowlanej na terenie zabudowy jednorodzinnej,

g) minimalna powierzchnia działki budowlanej przypadająca na jedno mieszkanie:

- 300 m² dla zabudowy wolnostojącej,
- 225 m² dla zabudowy bliźniaczej,
- 150 m² dla zabudowy szeregowej.

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 %.

§ 15. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **H.1MN-U**, określa się:

- 1) przeznaczenie terenu (przy zastrzeżeniu, że wymienione niżej klasy przeznaczenia terenu mogą być realizowane łącznie lub zamiennie):
 - a) zabudowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych, lub
 - b) usługi, przez co rozumie się teren i związane z nim budynki służące prowadzeniu działalności gospodarczej w zakresie usług nieuciążliwych, lub
 - c) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, przez co rozumie się teren i związane z nim budynki służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych i prowadzeniu działalności gospodarczej w zakresie usług nieuciążliwych, przy czym lokale mieszkalne i użytkowe mogą być wydzielane w budynku w dowolnych proporcjach, 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) obowiązuje zabudowa i zagospodarowanie terenu 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,
 - b) dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym lub zwartym (w formie przylegających do siebie budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków usługowych oraz towarzyszących tej zabudowie mieszkaniowo-usługowej budynków garażowych i gospodarczych), przy czym zakazuje się realizacji zabudowy mieszkaniowej w układzie bliźniaczym i szeregowym,
 - c) dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej bezpośrednio przy tej granicy, przy czym dopuszczenie to dotyczy wyłącznie budynków garażowych i gospodarczych;

d) ustala się obowiązek stosowania dachów o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30° - 45° , o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych lub wielospadowych, pokrytych dachówką ceramiczną, cementową lub blachą płaską, przy czym dopuszcza się:

- wprowadzenie w połaci dachu lukarn i okien połaciowych,
- dowolne ukształtowanie i pokrycie zadaszeń lukarn, wejść do budynków, ganków, tarasów i werand,
- dowolne ukształtowanie i pokrycie zadaszeń budynków gospodarczych, garażowych i wiat,
- dowolne ukształtowanie i pokrycie zadaszeń budynków usługowych o rozpiętości konstrukcji przekraczającej 15 m,

e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 11 m, przy czym wysokość wolnostojących budynków gospodarczych, garażowych i wiat nie może przekraczać 5 m przy dachach stromych i 4 m przy dachach płaskich,

f) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,

g) w zakresie gabarytów budynków ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej:

- 18 m - dla działek budowlanych o szerokości frontu działki do 24 m,
- 35 m - dla działek budowlanych o szerokości frontu działki przekraczającej 24 m;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):

a) intensywność zabudowy w przedziale:

- 0,001 - 0,90 dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
- 0,01 - 1,20 dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

- 0,30 dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
- 0,40 dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- 40% dla zabudowy i mieszkaniowej wolnostojącej,
- 25% dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- dwa stanowiska na jedno mieszkanie,

- jedno stanowisko na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej lub wydzielonego lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym i mieszkalno-usługowym (powierzchni ogólnodostępnej lub bezpośrednio związanej z obsługą klientów, nie wliczając zaplecza magazynowego, technicznego, biurowego i socjalnego),
 - e) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - w ilości co najmniej 4 % ogólnej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż jedno stanowisko, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 5,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 600 m², przy czym dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni - wyłącznie w celu poprawy warunków zagospodarowania przyległej działki budowlanej na terenie o takim samym sposobie przeznaczenia,
 - g) minimalna powierzchnia działki budowlanej przypadająca na jedno mieszkanie: 300 m²;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - na części terenów znajdujących się w pasie technologicznym wyznaczonym dla napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV obowiązuje:
- a) zakaz sadzenia gatunków drzew osiągających docelową wysokość mogącą grozić kontaktem z przewodami linii elektroenergetycznej,
 - b) 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),
 - c) 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 usług**, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **H.1U** i **H.2U**, określa się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) usługi, przez co należy rozumieć obiekty służące prowadzeniu działalności gospodarczej w zakresie usług, rzemiosła oraz handlu detalicznego i hurtowego (z wyłączeniem handlu wielkopowierzchniowego w obiektach o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m²),

- b) mieszkania towarzyszące, rozumiane jako nie więcej niż dwa lokale mieszkalne wydzielone w budynkach usługowych lub samodzielne budynki mieszkalne jednorodzinne (w rozumieniu przepisów odrębnych) towarzyszące zlokalizowanej na działce budowlanej zabudowie usługowej, przy czym łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych nie może przekraczać 25% łącznej powierzchni użytkowej zabudowy usługowej;

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 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) obowiązuje zabudowa i zagospodarowanie terenu 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,
- b) dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym lub zwartym (w formie przylegających do siebie budynków usługowych oraz budynków mieszkalnych, garażowych i gospodarczych towarzyszących tej zabudowie usługowej),
- c) ustala się obowiązek stosowania dachów o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30° - 45° , o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych lub wielospadowych, pokrytych dachówką ceramiczną, cementową lub blachą płaską, przy czym dopuszcza się:
- wprowadzenie w połaci dachu lukarn i okien połaciowych,
 - dowolne ukształtowanie i pokrycie zadaszeń lukarn, wejść do budynków, ganków, tarasów i werand,
 - dowolne ukształtowanie i pokrycie zadaszeń budynków gospodarczych, garażowych i wiat,
 - dowolne ukształtowanie i pokrycie zadaszeń budynków usługowych o rozpiętości konstrukcji przekraczającej 15 m,

- e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 11 m, przy czym wysokość wolnostojących budynków gospodarczych, garażowych i wiat nie może przekraczać 5 m przy dachach stromych i 4 m przy dachach płaskich,
 - f) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - g) w zakresie gabarytów budynków ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej: 90 m;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
- a) intensywność zabudowy w przedziale 0,001 - 0,80,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,40,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%,
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dwa stanowiska na jedno mieszkanie,
 - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej lub wydzielonego lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym i mieszkalno-usługowym (powierzchni ogólnodostępnej lub bezpośrednio związanej z obsługą klientów, nie wliczając zaplecza magazynowego, technicznego, biurowego i socjalnego),
 - jedno stanowisko na 4 stanowiska pracy na jednej zmianie,
 - e) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - w ilości co najmniej 4 % ogólnej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż jedno stanowisko, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 5;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) na części terenu oznaczonej symbolem **H.2U** znajdującej się w pasie technologicznym wyznaczonym dla napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV obowiązuje:
 - 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 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,

b) na części terenu oznaczonego symbolem **H.1U** wyznacza się, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, teren obowiązkowo urządzony zielenią, w granicach którego obowiązuje zagospodarowanie terenu zaplanowanymi i urządzonymi zespołami zieleni o charakterze izolującym i ochronnym, przy uwzględnieniu ograniczeń, o których mowa w lit. a;

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 %.

§ 17. Dla terenu usług sportu i rekreacji, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **H.1US**, określa się:

1) przeznaczenie terenu - usługi sportu i rekreacji, przez co rozumie się teren przeznaczony do lokalizacji zabudowy i zagospodarowania związanego z usługami w dziedzinach: wychowania fizycznego, edukacji sportowej, sportu, rehabilitacji oraz wypoczynku i rekreacji, w granicach którego dopuszcza się również inne usługi publiczne oraz towarzyszące: handel detaliczny i usługi realizowane jako:

a) lokale użytkowe wydzielone w budynku o sposobie użytkowania związanym ze sportem i rekreacją, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej tego budynku,

b) samodzielną zabudowę usługową na powierzchni nieprzekraczającej 30 % powierzchni terenu;

2) zasady ochrony środowiska - obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) obowiązuje zabudowa i zagospodarowanie terenu 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,

b) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,

c) obowiązuje ogrodzenie całości terenu, przy czym w strefach przewidzianych do rozgrywania gier zespołowych (otwarte boiska, korty tenisowe i obiekty do nich podobne) obowiązuje zabezpieczenie sąsiednich terenów przed rozrzutem piłek i innych, podobnych obiektów siatką o wysokości nie mniejszej niż 4 m,

- d) dopuszcza się dowolne ukształtowanie i pokrycie dachów,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12 m,
 - f) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - g) w zakresie gabarytów budynków ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynku: 30 m;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
- a) intensywność zabudowy w przedziale 0,001 - 0,40,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,40,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania: jedno stanowisko na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej (powierzchni ogólnodostępnej lub bezpośrednio związanej z obsługą klientów, nie wliczając zaplecza magazynowego, technicznego, biurowego i socjalnego),
 - e) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - w ilości co najmniej 4 % ogólnej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż jedno stanowisko, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 5;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - na części terenu znajdującej się w pasie technologicznym wyznaczonym dla napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV obowiązuje:
- a) zakaz sadzenia gatunków drzew osiagających docelową wysokość mogącą grozić kontaktem z przewodami linii elektroenergetycznej,
 - b) 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),
 - c) 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 5 %.

§ 18. Dla **terenu usług kultu religijnego**, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **H.1UR**, określa się:

- 1) przeznaczenie terenu - usługi kultu religijnego, przez co rozumie się teren i związane z nim budynki służące zaspokajaniu potrzeb religijnych, obejmujące siedziby kościołów, związków i wspólnot wyznaniowych, oraz inne miejsca kultu religijnego, przy czym dopuszcza się mieszkania towarzyszące, rozumiane jako wydzielone lokale mieszkalne lub samodzielne budynki mieszkalne (takie jak domy parafialne) towarzyszące zabudowie służącej zaspokajaniu potrzeb religijnych, przy czym łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej, bezpośrednio związanej z zaspokajaniem potrzeb religijnych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje zabudowa i zagospodarowanie terenu 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,
 - b) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,
 - c) ustala się obowiązek stosowania dachów o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30° - 45°, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych lub wielospadowych, pokrytych dachówką ceramiczną, cementową lub blachą płaską, przy czym dopuszcza się:
 - wprowadzenie w połaci dachu lukarn i okien połaciowych,
 - dowolne ukształtowanie i pokrycie zadaszeń lukarn, wejść do budynków, ganków, tarasów i werand,
 - dowolne ukształtowanie i pokrycie zadaszeń budynków gospodarczych, garażowych i wiat,
 - dowolne ukształtowanie i pokrycie zadaszeń budynków usługowych o rozpiętości konstrukcji przekraczające 15 m,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 20 m, przy czym:
 - dopuszcza się lokalizację dominanty wysokościowej o wysokości 30 m, takiej jak wieża lub dzwonnica, realizowanej jako obiekt wolnostojący lub jako dominanta stanowiąca część budynku, przy czym powierzchnia tej dominanty w jej obrysie zewnętrznym nie może przekraczać 30 % powierzchni dachu budynku, mierzonej w rzucie poziomym,

- wysokość wolnostojących budynków gospodarczych, garażowych i wiat nie może przekraczać 5 m przy dachach stromych i 4 m przy dachach płaskich,
 - f) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - g) w zakresie gabarytów budynków ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynku: 90 m;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
- a) intensywność zabudowy w przedziale 0,001 - 1,20,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,40,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - jedno stanowisko na jedno mieszkanie towarzyszące,
 - jedno stanowisko na 50 m² powierzchni zabudowy służącej zaspokajaniu potrzeb religijnych,
 - e) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - w ilości co najmniej 4 % ogólnej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż jedno stanowisko, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 5;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - na części terenu znajdującej się w pasie technologicznym wyznaczonym dla napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV obowiązuje:
- a) zakaz sadzenia gatunków drzew osiagających docelową wysokość mogącą grozić kontaktem z przewodami linii elektroenergetycznej,
 - b) 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),
 - c) zachowanie poziomów pól elektromagnetycznych w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi na poziomie określonym w przepisach wydanych na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska;
- 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 **terenu drogi głównej ruchu przyspieszonego**, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **H.1KDR**, 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 głównej ruchu przyspieszonego;
- 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 jego użytkowaniu:
 - a) ustala się zakaz zabudowy rozumiany jako zakaz wznoszenia budynków,
 - b) na części terenu znajdującej się w pasie technologicznym wyznaczonym 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);
- 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 odrębnych dla dróg publicznych,
 - c) dopuszcza się przebudowę i modernizację ulicy, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 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 %.

§ 20. Dla **terenów dróg lokalnych**, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami: **H.1KDL** i **H.2KDL**, 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 lokalnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów - nie zachodzi potrzeba określenia ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy, o którym mowa w pkt 3;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) ustala się zakaz zabudowy rozumiany jako zakaz wznoszenia budynków,
 - b) na częściach terenów znajdujących się w pasie technologicznym wyznaczonym dla napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV obowiązuje:
 - 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);
- 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 wydzielenie miejsc do parkowania, przy czym obowiązuje wydzielenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych dla dróg publicznych,
 - c) dopuszcza się przebudowę i modernizację ulic, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 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 **terenów dróg dojazdowych**, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami: **H.1KDD**, **H.2KDD**, **H.3KDD** i **H.4KDD** 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 terenów - nie zachodzi potrzeba określenia ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy, o którym mowa w pkt 3;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) ustala się zakaz zabudowy rozumiany jako zakaz wznoszenia budynków,
 - b) na części terenów **H.1KDD** i **H.3KDD** znajdującej się w pasie technologicznym wyznaczonym dla napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV obowiązuje:
 - 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);
- 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 wydzielenie miejsc do parkowania, przy czym obowiązuje wydzielenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych dla dróg publicznych,
 - c) dopuszcza się przebudowę i modernizację ulic, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 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 komunikacji drogowej wewnętrznej, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami:

H.1KR, H.2KR, H.3KR i H.4KR określa się:

- 1) przeznaczenie terenów - drogi wewnętrzne w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów - nie zachodzi potrzeba określenia ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy, o którym mowa w pkt 3;

- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - ustala się zakaz zabudowy rozumiany jako zakaz wznoszenia budynków;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - a) ustala się szerokość dróg wewnętrznych w ich liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się realizację nawierzchni dróg wewnętrznych jednoprzestrzennie, bez wyodrębnionego chodnika i jezdni,
 - c) dopuszcza się wydzielenie miejsc do parkowania, przy czym obowiązuje wydzielenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych dla stref ruchu i stref zamieszkania,
 - d) dopuszcza się przebudowę i modernizację dróg wewnętrznych, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 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 komunikacji pieszo - rowerowej, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **H.1KP**, określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja pieszo - rowerowa, przez co rozumie wydzielony pas terenu przeznaczony i dostosowany do poruszania się pieszych, a także przejazdu wózków dziecięcych, wózków osób ze szczególnymi potrzebami, rowerów oraz pozostałych środków transportu osobistego napędzanych siłą mięśni lub o napędzie elektrycznym;
- 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 terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - ustala się zakaz zabudowy rozumiany jako zakaz wznoszenia budynków,
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - a) ustala się szerokość terenu komunikacji pieszo-rowerowej w jego liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniami 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%.

§ 24. Dla **terenu obsługi komunikacji**, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **H.1KO**, określa się:

- 1) przeznaczenie terenu - obsługa komunikacji, przez co rozumie się:
 - a) teren oraz obiekty i urządzenia z nim związane, służące do obsługi pojazdów i pasażerów, w tym: parkingi, stacje kontroli i diagnostyki pojazdów, warsztaty naprawcze, myjnie, stacje paliw, miejsca obsługi podróżnych (w tym obiekty handlowe i gastronomiczne, hotele, motele i inne obiekty krótkotrwałego zakwaterowania) oraz miejsca sprzedaży pojazdów i artykułów motoryzacyjnych,
 - b) usługi nieuciążliwe, przy czym powierzchnia użytkowa tych usług nie może przekraczać 25% powierzchni użytkowej zabudowy służącej do obsługi pojazdów i pasażerów, zlokalizowanej na działce budowlanej lub 25% powierzchni terenu;
- 2) zasady ochrony środowiska:
 - a) dla hoteli, moteli i innych obiektów krótkotrwałego zakwaterowania obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze 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) obowiązuje zabudowa i zagospodarowanie terenu 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,
 - b) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub zwartym (w formie przyległych do siebie budynków),
 - c) dla budynków o wysokości do 9 m dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 45° , w tym stropodachy stanowiące jednocześnie strop nad ostatnią kondygnacją budynku, przy czym:
 - dla dachów o kącie nachylenia połaci do 30° dopuszcza się dowolne pokrycie połaci dachu, dopuszcza się dowolne ukształtowanie i pokrycie tych dachów;
 - dla dachów o kącie nachylenia połaci przekraczającym 30° ustala się pokrycie dachu dachówką ceramiczną, cementową lub blachą płaską,

- d) dla budynków o wysokości przekraczającej 9 m ustala się obowiązek stosowania dachów o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30° - 45° , o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych lub wielospadowych, pokrytych dachówką ceramiczną, cementową lub blachą płaską, przy czym dopuszcza się:
- wprowadzenie w połaci dachu lukarn i okien połaciowych,
 - dowolne ukształtowanie i pokrycie zadaszeń lukarn, wejść do budynków, ganków, tarasów i werand,
- e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12 m, przy czym dopuszcza się lokalizację jednej dominanty wysokościowej o wysokości nieprzekraczającej 30 m, w postaci pylonu lub masztu, realizowanej jako bieżak wolnostojący;
- f) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu
- g) w zakresie gabarytów budynków ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej: 90 m;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
- a) intensywność zabudowy w przedziale 0,001 - 1,20,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,40,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%,
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania: jedno stanowisko na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej (powierzchni ogólnodostępnej lub bezpośrednio związanej z obsługą klientów, nie wliczając zaplecza magazynowego, technicznego, biurowego i socjalnego),
 - e) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - w ilości co najmniej 4 % ogólnej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż jedno stanowisko, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 5;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) na części terenu znajdującej się w pasie technologicznym wyznaczonym 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 poziomów pól elektromagnetycznych w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi na poziomie określonym w przepisach wydanych na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska,

b) wyznacza się, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, teren obowiązkowo urządzony zielenią, w granicach którego obowiązuje zagospodarowanie terenu zaplanowanymi i urządzonymi zespołami zieleni o charakterze izolującym i ochronnym, przy uwzględnieniu ograniczeń, o których mowa w lit. a;

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 %.

§ 25. Dla terenów zieleni urządzonej, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **H.1ZP** i **H.2ZP**, określa się:

- 1) przeznaczenie terenów - zieleni urządzona, przez co rozumie się tereny przeznaczone do rozmieszczenia zaplanowanych i urządzonych zespołów zieleni o charakterze ozdobnym i ochronnym, przy czym w granicach terenów dopuszcza się:
 - a) wyposażenie terenu w terenowe urządzenia wypoczynkowe i rekreacyjne, w tym place zabaw i zewnętrzne urządzenia do ćwiczeń sportowych i rehabilitacyjnych,
 - b) lokalizację naziemnych miejsc do parkowania (parkingów terenowych), przy zachowaniu minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 0,50;
- 2) zasady ochrony środowiska - obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym minimalna liczba miejsc do parkowania - nie zachodzi potrzeba określenia ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy, o którym mowa w pkt 4;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - ustala się zakaz zabudowy rozumiany jako zakaz wznoszenia budynków;

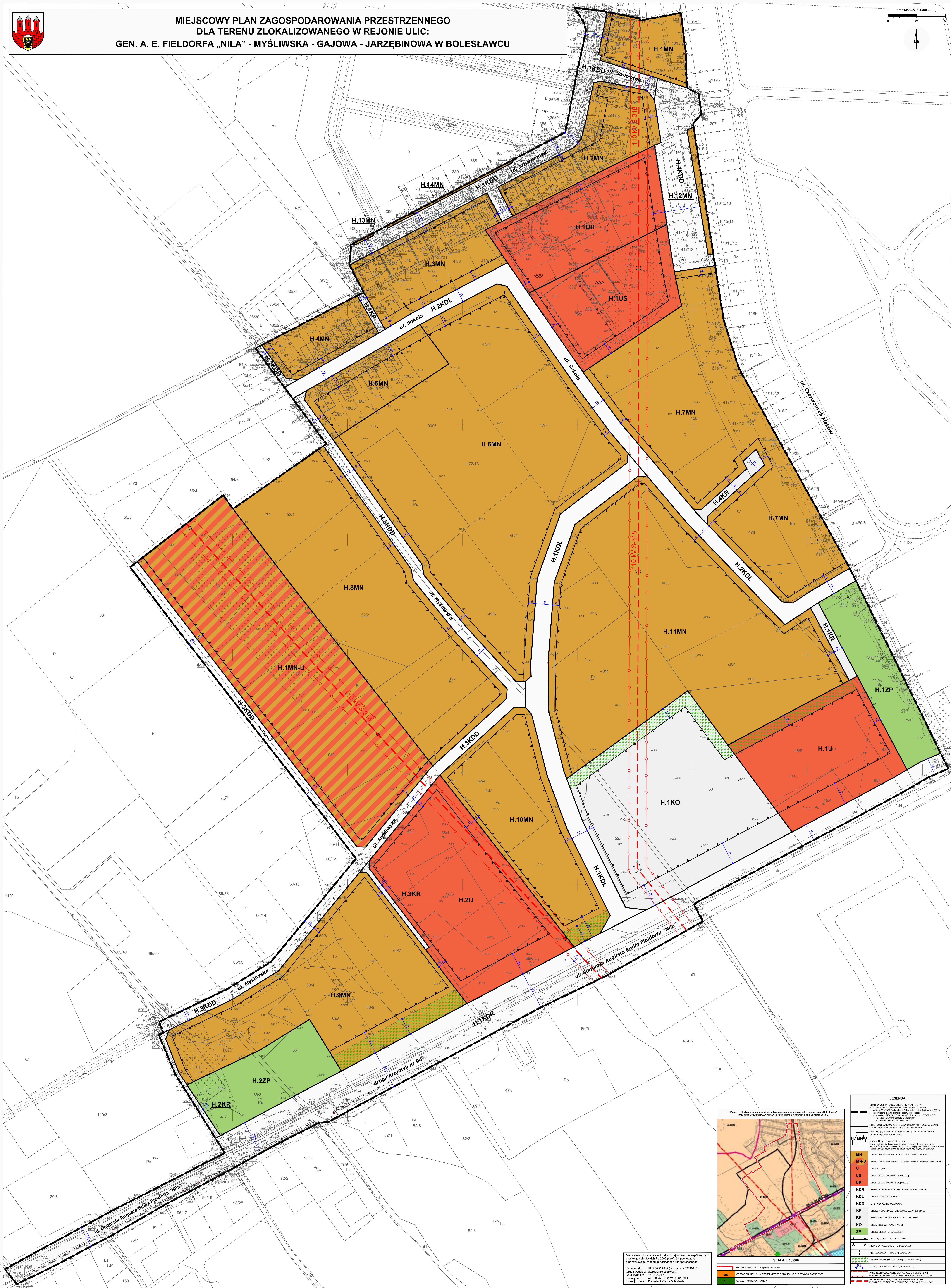
5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5 %.

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.



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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747), Rada Miasta Bolesławiec rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulic: Gen. A. E. Fieldorfa „Nila” - Myśliwska - Gajowa - Jarzębinowa w Bolesławcu*, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

1) budowie sieci wodociągowej i kanalizacji ściekowej:

a) ok. 92 m.b. zewnętrznej sieci wodociągowej w granicach terenu **H.3KDD**,

b) ok. 92 m.b. sieci kanalizacyjnej sanitarnej w granicach terenu **H.3KDD**,

2) budowie ulic:

a) ok. 72 m.b. drogi dojazdowej w granicach terenu **H.3KDD** (obejmująca jezdnie, chodniki i odwodnienia),

b) nabyciu ok. 990 m² gruntów pod realizację drogi dojazdowej w granicach terenu **H.3KDD**.

§ 2. 1. Orientacyjny koszt realizacji inwestycji wymienionych w § 1 wyniesie 696,4 tys. zł, w tym:

1) budowa sieci infrastruktury technicznej: 176,6 tys. zł;

2) budowa ulic: 455,4 tys. zł

3) koszt nabycia gruntów pod drogi: 64,4 tys. zł.

2. Ostateczny koszt uzależniony będzie od cen materiałów i usług obowiązujących w czasie realizacji inwestycji i ustalony zostanie w drodze przetargu publicznego na wykonanie inwestycji.

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .../.../2023
Rady Miasta Bolesławiec
z dnia 1 marca 2023 r.
Zalacznik3.gml

Zbiór danych przestrzennych w postaci dokumentu elektronicznego GML

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .../.../2023
Rady Miasta Bolesławiec
z dnia 1 marca 2023 r.

**Rysunek planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją
w postaci pliku GeoTIFF**

Rysunek planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją
w postaci pliku GeoTIFF, opublikowany jest pod poniższym adresem:

<https://giap3.miastoceramiki.eu/boleslawiec/planowanie-przestrzenne?baseMap=825&checkedLayers=115402%2C115403%2C115404%2C1155958%2C115405%2C115407%2C115409%2C115410%2C115411%2C115412%2C115413%2C115414&composition=4321&lat=51.2621793914307&lng=15.551590849324077&zoom=9>

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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747), 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:

a) poprzez ustalenia opisane w pkt 1,

b) 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;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych określono:

a) określając zasady utrzymania poziomów emisji substancji i energii do środowiska oraz gospodarki i gospodarowania odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zaliczając poszczególne tereny objęte planem do odpowiednich rodzajów terenów pod względem poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska,

c) wyznaczając tereny obowiązkowo urządzone zielenią, izolujące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od terenów usług i od terenu obsługi komunikacji,

d) uwzględniając położenie obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 „Niecka zewnętrzna sudecka Bolesławiec”, na obszarze którego obowiązują sposoby zagospodarowania terenów zapewniające ochronę zasobów wód podziemnych przed degradacją, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) poprzez wystąpienie przez Prezydenta Miasta Bolesławiec, zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne gruntów leśnych nienależących do Skarbu Państwa, o łącznej powierzchni 0,1580 ha (zgoda

została udzielona przez Marszałka Województwa Dolnośląskiego decyzją Nr MGW.II.39/2022 z dnia 3 listopada 2022 r.),

f) ustalając przeznaczenie terenów w zakresie niewymagającym uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne - w granicach obszaru objętego planem nie występują grunty rolne objęte ochroną;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na obszarze objętym ustaleniami planu nie udokumentowano występowania zabytków archeologicznych, zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, jak również krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej wymagających określenia zasad ich ochrony;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez:

a) uwzględnienie ograniczeń wynikających z właściwej uchwały Sejmiku Województwa Dolnośląskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw,

b) określenie wymagań ochrony przeciwpożarowej,

c) uwzględnienie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych na trasie przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV;

6) walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez ustalenie przeznaczenia, parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, adekwatnych do ich potencjału wynikającego z jego 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 (projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa);

9) potrzeby interesu publicznego - na obszarze objętym planem nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznych (w rozumieniu art. 2 pkt 6

ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) i nie przewidziano realizacji ponadlokalnych celów publicznych;

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”, 2 sierpnia 2021 r.) oraz przez obwieszczenie opublikowane w dniu 2 sierpnia 2021 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 2 września 2021 r. (w wyznaczonym terminie nie wpłynęły wnioski podlegające rozpatrzeniu przez Prezydenta Miasta Bolesławiec zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),

c) ogłoszenie w prasie miejscowej („Gazeta Wyborcza - Wrocław”, 30 sierpnia 2022 r.) oraz przez obwieszczenie w dniu 30 sierpnia 2022 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 8 września do 28 września 2022 r.,

d) zorganizowanie w dniu 20 września 2022 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

e) wyznaczenie w ogłoszeniu terminu (do dnia 12 października 2022 r.), w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu,

f) rozpatrzenie uwag przez Prezydenta Miasta Bolesławiec zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

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 zachodziła konieczność dokonania wyważenia interesu publicznego oraz interesów prywatnych. W granicach obszaru objętego planem znalazły się zarówno grunty należące osób fizycznych jak i grunty pozostające w zasobie

mienia komunalnego. Ponadto plan obejmuje grunty położone na trasie napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV, a także tereny dróg publicznych). Plan sporządzono w związku z realizacją wniosków do planu postulujących o zmiany przeznaczenia terenów przeznaczonych w obowiązującym planie pod funkcje usługowe i obsługi komunikacji - pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, co stanowić będzie uzupełnienie istniejącego zainwestowania miejskiego. Ponadto plan sporządza się w celu optymalizacji układu drogowego. Wnioski do planu zostały uwzględnione w maksymalnym zakresie, w jakim umożliwiają to występujące na obszarze objętym planem uwarunkowania przestrzenne i prawne.

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: Gen. A. E. Fieldorfa „Nila” - Myśliwska - Gajowa - Jarzębinowa 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: Gen. A. E. Fieldorfa „Nila” - Myśliwska - Gajowa - Jarzębinowa w Bolesławcu”*, 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: Gen. A. E. Fieldorfa „Nila” - Myśliwska - Gajowa - Jarzębinowa w Bolesławcu”*, 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 planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulic: Gen. A. E. Fieldorfa „Nila” - Myśliwska - Gajowa - Jarzębinowa w Bolesławcu* 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 zasadniczej części w granicach wyznaczonego w *Studium* obszaru funkcyjnego mieszkalnictwa o niskiej intensywności zabudowy „**H-MN**”, w granicach którego dopuszcza się przeznaczenie maksymalnie 40 % powierzchni obszaru funkcyjnego jako terenów: mieszkaniowo-usługowych, usług i handlu, użyteczności publicznej, obsługi komunikacji drogowej, kościołów i innych związków wyznaniowych, zieleni publicznej oraz sportu i rekreacji. W granicach obszaru objętego planem znalazły się także 2 obszary funkcyjne lasów „**H-ZL**”, w granicach których dopuszcza się przeznaczenie całości bądź części obszaru funkcyjnego jako terenów zieleni publicznej. Ponadto w *Studium* dopuszczono utrzymanie przeznaczenia terenu określonego w obowiązującym, w dniu wejścia w życie *Studium*, *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego* (tereny **H.1UR**, **H.1US** oraz **H.1KO**), jak również korygowanie przebiegu granic sąsiadujących ze sobą obszarów funkcyjnych z tolerancją ± 50 m (tereny **H.2ZP** i **H.9MN**). W planie uwzględniono także uwarunkowania wynikające z przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV. Przyjęte w planie wskaźniki i parametry zabudowy oraz przeznaczenie terenu są zgodne z ustaleniami *Studium*.

6. Zgodnie z uchwałą Nr XXVIII/324/2021 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 31 marca 2021 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, podobnie jak ustalenia obowiązującego dotychczas na części przedmiotowego obszaru *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w rejonie ulicy Jarzębinowej w Bolesławcu* (uchwała Nr III/31/2015 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 28 stycznia 2015 r., opublikowana w Dz. Urz. Woj. Doln. z 2015 r. poz. 362). Na przeważającej części obszaru objętego planem obowiązywała dotychczas *Zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec* uchwalona uchwałą Nr XXXIV/289/01 Rady Miejskiej w Bolesławcu z dnia 27 marca 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2001 r., Nr 53 poz. 602). Ustalenia *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w rejonie ulicy Jarzębinowej w Bolesławcu* (Uchwała Nr III/31/2015 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 28 stycznia 2015 r., opublikowana w Dz. Urz. Woj. Doln. z 2015 r. poz. 362), który obejmował dotychczas obszar o powierzchni ok. 4,09 ha, położony na południe od ul. Jarzębinowej i na zachód od ul. Czerwonych Maków

w Bolesławcu, oceniono jako nie wymagający aktualizacji (ale mogący podlegać takiej aktualizacji w miarę występujących potrzeb).

7. Jak wynika z „*Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulic: Gen. A. E. Fieldorfa „Nila” - Myśliwska - Gajowa - Jarzębinowa w Bolesławcu*”, w planie zapisano inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Realizacja postanowień planu skutkować będzie koniecznością poniesienia znacznych nakładów związanych przede wszystkim z nabyciem gruntów pod drogi gminne i budową tych dróg, jak również wydatków związanych z realizacją sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Cechą planowanej transformacji terenów jest wprowadzenie w miejsce wcześniej planowanych terenów usług, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów mieszkaniowo-usługowych. W dłuższej perspektywie koszty poniesione przez gminę mają szansę zostać zrównoważone, a nawet przewyższone dochodami z tytułu zbycia nieruchomości, podatków od czynności cywilnoprawnych oraz opłat od wzrostu wartości nieruchomości, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Mając na uwadze powyższe, przedstawiam do uchwalenia *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulic: Gen. A. E. Fieldorfa „Nila” - Myśliwska - Gajowa - Jarzębinowa w Bolesławcu*.

MG/MG