

**UCHWAŁA NR XIII/159/2015  
RADY MIASTA BOLESŁAWIEC**

z dnia 23 września 2015 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla terenów zlokalizowanych w rejonie ulic Kościuszki i Modłowej w Bolesławcu**

*Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 i 1318, z 2014 r. poz. 379 i 1072), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443 i 774), przy zastosowaniu art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774), w związku z uchwałą Nr XLVIII/393/2014 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 26 lutego 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w rejonie ulic Kościuszki i Modłowej w Bolesławcu,*

**Rada Miasta Bolesławiec uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w rejonie ulic Kościuszki i Modłowej w Bolesławcu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec”, przyjętego uchwałą Nr LVI/463/2014 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 12 listopada 2014 r.

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w rejonie ulic Kościuszki i Modłowej w Bolesławcu, zwaną dalej planem.

3. Załącznikiem do uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000, składający się z dwóch części:

- 1) załącznika graficznego nr 1, obejmującego tereny zlokalizowane w rejonie ulicy Kościuszki;
- 2) załącznika graficznego nr 2, obejmującego tereny zlokalizowane w rejonie ulicy Modłowej.

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

5. W planie nie zapisano inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, wymagających rozstrzygnięcia w sposób określony w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) oznaczenia poszczególnych terenów określające jednostkę urbanistyczną, w obrębie której położony jest dany teren, przeznaczenie tego terenu oraz numer terenu wyróżniający go spośród innych terenów (w przypadku liczby terenów o tym samym przeznaczeniu, większej niż jeden);
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Granice obszarów objętych planem oznaczono na rysunku planu zgodnie z uchwałą Nr XLVIII/393/2014 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 26 lutego 2014 r.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

**§ 3.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu zasadniczym** – należy przez to rozumieć dach nad zasadniczą bryłą budynku, przy czym za dach zasadniczy nie uważa się zadaszeń: wejść, wiatrołapów, wykuszy, tarasów, lukarn i innych elementów zadaszenia budynku, mających za zadanie urozmaicenie geometrii bryły budynku;
- 2) **elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć zewnętrzną powierzchnię ściany 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;

- 3) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która graniczy z ulicą, drogą wewnętrzną lub placem;
- 4) **jednostce urbanistycznej** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony ze struktury miasta w oparciu o model funkcjonalno-przestrzenny miasta przyjęty w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec”, oznaczony literą : „I” i „J”;
- 5) **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;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć określony w uchwale sposób przeznaczenia terenu oraz sposób użytkowania obiektów budowlanych z nim związanych;
- 8) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej, wyrażony ułamkiem dziesiętnym;

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dla obszaru objętego ustaleniami planu**

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

- 1) **zabudowa jednorodzinna** w rozumieniu przepisów ustawy Prawo budowlane oraz przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wydanych na podstawie tejże ustawy;
- 2) **zabudowa wielorodzinna niska**, przez co rozumie się teren przeznaczony do lokalizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zawierającego więcej niż 2 mieszkania, zaliczanego w celu określenia wymagań technicznych i użytkowych do grupy budynków niskich, w którym dopuszcza się wydzielenie lokali użytkowych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej tego budynku;
- 3) **zabudowa usługowa**, przez co rozumie się teren przeznaczony do lokalizacji budynków służących do wykonywania działalności gospodarczej w zakresie usług i handlu, o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) **obiekty produkcyjne, składy i magazyny**, przez co rozumie się tereny przeznaczone do lokalizacji zakładów przemysłowych w rozumieniu przepisów odrębnych, a także obiektów i urządzeń produkcyjnych, logistyki, transportu, składowania i magazynowania, w tym zakładowych stacji paliw płynnych i gazowych;
- 5) **ogrody działkowe**, przez co rozumie się teren rodzinnych ogrodów działkowych w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) **drogi publiczne- ulice klasy dojazdowej** w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych oraz przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, wydanych na podstawie tejże ustawy, w granicach którego dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej lokalizowane na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego;
- 7) **drogi wewnętrzne** w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych.

2. Sposoby przeznaczenia terenów wymienione w ust. 1, zgodnie z przepisami odrębnymi, mogą zostać uzupełnione lub wzbogacone w udziale nie większym niż 40 % przez:

- 1) budynki garażowe i gospodarcze – z wyłączeniem terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 5, 6 i 7;
- 2) urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie;
- 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym sieci o charakterze przesyłowym i rozdzielczym;
- 4) urządzenia melioracyjne;
- 5) dojścia i dojazdy;
- 6) obiekty małej architektury.

3. Udział zieleni urządzonej w zagospodarowaniu poszczególnych terenów może być dowolny, nie mniejszy jednak niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla tych terenów.

**§ 5. Określa się następujące 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) w granicach terenów: **I-MN/U**, **I-MWn** oraz **I-U2** zakazuje się stosowania:
  - a) paneli elewacyjnych wykonanych z sztucznych tworzyw imitujących deskowanie, przy czym dopuszcza się oblicówkę wykonaną z desek kompozytowych,
  - b) dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy, dachów pozbawionych kalenicy oraz dachów niesymetrycznych (posiadających różny kąt nachylenia połaci dachowych, mierzony w miejscu przecięcia się linii tych połaci),
  - c) blachy trapezowej i blachy falistej jako pokrycia dachów,
  - d) ogrodzeń o przeszłach wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych;
- 3) w zakresie lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych oraz szyldów w granicach terenów: **I-MN/U**, **I-MWn** oraz **I-U2** :
  - a) dopuszcza się umieszczanie szyldów w pasie powyżej górnej krawędzi otworów okiennych parteru obiektu, poniżej dolnej krawędzi otworów okiennych pierwszego piętra budynku, przy czym umieszczane szyldy nie mogą przesłaniać detali architektonicznych na fasadzie budynku, takich jak: listwy elewacyjne, gzymsy, opaski okienne i drzwiowe i bonie,
  - b) dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych i reklamowych w strefie wjazdu lub wejścia na działkę lub strefie wejściowej budynku, przy czym obowiązuje zgrupowanie tablic w pionie lub poziomie oraz zachowanie jednakowego wymiaru oraz jednakowego tła tych tablic,
  - c) zakazuje się stosowania tablic i urządzeń reklamowych oraz szyldów o wymiarach większych niż 150 cm x 300 cm,
  - d) zakazuje się stosowania świetlnych tablic i urządzeń reklamowych oraz szyldów, takich jak wyświetlacze i telebimy, przy czym dopuszcza się neony, w tym krzyże apteczne o wymiarach nie przekraczających 80 x 80 cm oraz statyczne tablice świetlne o wymiarach nie przekraczających 60 x 280 cm;
- 4) w granicach terenów: **I-KDW1**, **I-KDW2** oraz **I-ZD** obowiązuje zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych oraz szyldów, z wyłączeniem nośników informacyjnych niesłużących promocji osób, przedsiębiorstw, towarów, usług, przedsięwzięć lub ruchów społecznych, takich jak tablice informacyjne.

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

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu energii i substancji 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 wydanych na podstawie ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 2) zgodnie z przepisami w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, wydanymi na podstawie ustawy Prawo ochrony środowiska wskazuje się przynależność terenów:
  - a) **I-MN/U** – do terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - b) **I-MWn** – do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) w granicach terenów: **I-MWn**, **I-MN/U** oraz **I-U2** zakazuje się, z zastrzeżeniem pkt 5, realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć 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;
- 4) w granicach terenów: **I-U1**, **I-P/U1**, **I-P/U2** oraz **J-P/U** zakazuje się, z zastrzeżeniem pkt 5, 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;
- 5) dopuszcza się realizację przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, stanowiących cel publiczny, zgodnych z przeznaczeniem terenów określonym w § 4;

- 6) ustala się obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) uwzględnia się położenie obszarów objętych ustaleniami planu w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 „Niecka Zewnętrznosudecka Bolesławiec”, o którym mowa w § 10 ust. 1 pkt 1;
- 8) uwzględnia się położenie obszarów objętych ustaleniami planu w obrębie jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych „Młynówka”, o kodzie PLRW60006163794, o której mowa w § 10 ust. 1 pkt 2;
- 9) uwzględnia się położenie terenu **J-P/U** w granicach terenu ochrony pośredniej wyznaczonego dla ujęcia wód podziemnych przy ul. Modłowej, o którym mowa w § 10 ust. 1 pkt 3.

**§ 7.** Określa się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) obszary objęte planem położone są w całości w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, w granicach której:
  - a) przedmiotem ochrony są zabytki archeologiczne,
  - b) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest prowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami ustawy o zabytkach i opiece nad zabytkami,
  - c) zasady postępowania w przypadku odkrycia (w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych) przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są one zabytkiem, a także zasady prowadzenia badań archeologicznych oraz kwalifikacje osób uprawnionych do prowadzenia tych badań określają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- 2) w granicach obszarów objętych ustaleniami planu nie udokumentowano występowania dóbr kultury współczesnej wymagających określenia zasad ich ochrony.

**§ 8.** W granicach obszaru objętego ustaleniami planu nie zachodzi konieczność określenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, z uwagi na brak występowania przestrzeni o takim charakterze, jak również brak wyznaczonych obszarów przestrzeni publicznych w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 9.** Obowiązują następujące, ogólne zasady kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązuje zabudowa i zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym możliwości dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych oraz zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się odstępstwo od zasad kształtowania dachów w granicach poszczególnych terenów, dla wykuszy, przekryć balkonów, lukarn oraz elementów architektonicznych do nich podobnych, pod warunkiem zachowania spójności rozwiązań architektonicznych w obrębie budynku;
- 3) w stosunku do istniejących przed dniem wejścia w życie planu budynków lub ich części, niespełniających wymogów określonych w planie w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej wysokości zabudowy oraz usytuowania określonego liniami zabudowy, dopuszcza się roboty budowlane polegające na remoncie, przebudowie oraz rozbiórce;
- 4) następujące elementy mogą sięgać poza wyznaczoną, nieprzekraczalną linię zabudowy, w następującym zakresie:
  - a) gzymsy - nie więcej niż 0,20 m,
  - b) okapy - nie więcej niż 0,80 m,
  - c) nadwieszenia kondygnacji, wykusze, balkony i galerie oraz inne części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację, usytuowane powyżej parteru budynku - nie więcej niż 1,50 m,
  - d) ukształtowanie wejścia do budynku, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – według lokalnych uwarunkowań, nie więcej niż do granicy działki budowlanej.

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

- 1) obszary objęte ustaleniami planu położone są w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 „Niecka Zewnętrznosudecka Bolesławiec”, gromadzącego wodę w kredowych utworach szczelinowo-porowych, przyporządkowanego zgodnie z przepisami w sprawie przebiegu granic obszarów dorzeczy

i regionów wodnych wydanymi na podstawie ustawy Prawo wodne do obszaru dorzecza Odry, w granicach którego obowiązują sposoby zagospodarowania terenów zapewniające ochronę zasobów wód podziemnych przed degradacją, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) obszary objęte ustaleniami planu położone są w obrębie jednostek planistycznych gospodarowania wodami – jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP) „Młynówka”, o kodzie PLRW60006163794, stanowiącej część scalonej części wód „Bóbr od Żeliszowskiego Potoku do Bobrzycy” (SO0607), dla której obowiązują sposoby zagospodarowania terenów wynikające z „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”;
- 3) dla terenu **J-P/U** obowiązują sposoby zagospodarowania terenów wynikające z rozporządzenia właściwego dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych przy ul. Modłowej - w zakresie wynikającym z położenia tego terenu w granicach wyznaczonego dla ujęcia terenu ochrony pośredniej;
- 4) w granicach terenów: **I-MWn, I-U1, I-U2, I-P/U1, I-P/U2, I-KDD1, I-KDW1** oraz **I-KDW2** uwzględnia się, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, przebieg gazociągu średniego ciśnienia DN 300 oraz ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z ustanowienia dla gazociągu strefy kontrolowanej zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

2. Z uwagi na brak udokumentowanego występowania w granicach obszaru objętego ustaleniami planu terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, nie zachodzi potrzeba określenia granic i sposobów zagospodarowania takich terenów i obszarów.

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

- 1) dla terenu **I-MN/U** :
  - a) minimalna szerokość frontu działki = 20 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki = 900 m<sup>2</sup>;
- 2) dla terenów: **I-U1, I-P/U2** oraz **J-P/U** :
  - a) minimalna szerokość frontu działki = 24 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki = 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) dla terenów: **I-ZD1, I-ZD2** :
  - a) minimalna szerokość frontu działki = 5 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki = 50 m<sup>2</sup>;
- 4) dla działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji:
  - a) minimalna szerokość frontu działki = 1 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki = 2 m<sup>2</sup>;
- 5) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego = 90° z dopuszczalnym odchyleniem ± 10°;
- 6) dla terenów: **I-MWn, I-U2** oraz **I-P/U2** nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - z uwagi na położenie tych terenów w granicach wyłącznie jednej działki.

**§ 12.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu określa się zakaz zabudowy w granicach terenów: **I-KDD1, I-KDD2, I-KDW1** oraz **I-KDW2**, rozumiany jako zakaz wznoszenia budynków.

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

- 1) ustala się powiązania terenów objętych ustaleniami planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem przyległych dróg publicznych (ulic), zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie miejsc parkingowych:
  - a) na drogach publicznych, w strefach zamieszkania lub strefach ruchu minimalną liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się w ilości określonej w przepisach ustawy o drogach publicznych,

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

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

- 1) system infrastruktury technicznej stanowią sieci i urządzenia służące przesyłowi i dystrybucji energii cieplnej, energii elektrycznej, wody, gazu, telekomunikacyjne i teleinformatyczne oraz służące odprowadzaniu ścieków,
- 2) dopuszcza się wykorzystanie istniejącego systemu infrastruktury technicznej, jak również możliwość rozbudowy tego systemu,
- 3) w przypadku kolizji pomiędzy docelowym sposobem zabudowy i zagospodarowania terenu wynikającym z ustaleń planu a istniejącymi elementami systemu infrastruktury technicznej, należy przewidzieć przebudowę tych sieci,
- 4) ustala się obowiązek prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się obowiązek stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
- 6) dopuszcza się rozmieszczanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW.

**§ 14.** W granicach obszarów objętych ustaleniami planu nie zachodzi potrzeba określenia sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 15.** Określa się następujące stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów: **I-ZD, I-KDD1, I-KDD2, I-KDW1 oraz I-KDW2** = 5 %;
- 2) dla pozostałych terenów objętych ustaleniami planu = 30 %.

### **Rozdział 3.**

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

**§ 16.** Ustala się **teren zabudowy jednorodzinnej oraz usługowej**, oznaczony na załączniku graficznym nr 1 do uchwały symbolem **I-MN/U**, dla którego określa się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa jednorodzinna, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 1,
- b) zabudowa usługowa, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 3, przy czym zakazuje się lokalizacji otwartych placów składowych oraz prowadzenia działalności gospodarczej związanej ze skupem, przetwarzaniem i odzyskiem odpadów (ze szczególnym uwzględnieniem złomu i części pojazdów samochodowych),
- c) zgodnie z § 4 ust. 2 i 3;

2) sposoby przeznaczenia terenu określone w pkt 1 lit. a i b mogą występować równorzędnie, uzupełniać się w dowolnych proporcjach lub być zamiennym sposobem zagospodarowania terenu w całości lub części;

3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) obowiązują ustalenia wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 pkt 1,
- b) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym, bliźniaczym lub grupowym (zwartym) – w formie kilku przylegających do siebie budynków,
- c) dopuszcza się sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- d) obowiązuje stosowanie dachów (w odniesieniu do dachu zasadniczego), o następujących cechach:
  - o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30°- 45°,

- o symetrycznie nachylonych połaciach (o takim samym kącie nachylenia połaci dachowych, mierzonym w miejscu przecięcia się linii tych połaci),
- pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze czerwonym-ceglastym,

4) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna intensywność zabudowy = 1,50,
- b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,
- c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,50,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 10%

5) maksymalna wysokość zabudowy = 12 m;

6) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

- a) 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,
- b) w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego - 1 miejsce do parkowania na 25 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej tego lokalu użytkowego,
- c) 1 miejsce do parkowania na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania, w tym 1 miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- d) zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 2;

7) linie zabudowy:

- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w nawiązaniu do linii wyznaczonej przez elewacje istniejących budynków oraz w odległości nie mniejszej niż:
  - 4 m od linii rozgraniczającej z terenem **I-P/U1**,
  - 3 do 4 m od linii rozgraniczającej z terenem **I-KDW2**,
  - 3 m od linii rozgraniczającej z terenami: **I-P/U2**, **I-ZD**, **I-KDD1** i **I-KDD2**,

b) zgodnie z § 9 pkt 3 i 4;

8) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku = 30 m;

**§ 17.** Ustala się **teren zabudowy wielorodzinnej niskiej**, oznaczony na załączniku graficznym nr 1 do uchwały symbolem **I-MWn**, dla którego określa się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa wielorodzinna niska, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 2,
- b) zgodnie z § 4 ust. 2 i 3;

2) zasady kształtowania zabudowy:

- a) obowiązują ustalenia wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 pkt 1,
- b) dla istniejącego budynku usytuowanego przy ul. Kościuszki 21:
  - ochronie podlegają zachowane: bryła budynku, kamienna podmurówka, forma i pokrycie naczółkowego dachu z charakterystyczną kopułą w południowo-wschodnim narożniku budynku, kompozycja i wystrój elewacji, opasek otworów okiennych, formy, kształty i obramienia otworów okiennych i drzwiowych, stolarki okienne i drzwiowe;
  - obowiązuje stosowanie materiałów budowlanych zgodnych z pierwotnie użytymi lub wizualnie od nich zbliżonych oraz jednolita forma i kolorystyka stolarki okien i drzwi zewnętrznych w obrębie budynku, z zachowaniem pełnoplastycznych elementów konstrukcyjnych ramiaków (wykluczony podział międzyszybowy),
  - dopuszcza się przebudowę budynku do potrzeb poruszania się osób niepełnosprawnych oraz przekształcenia niezbędne dla dostosowania obiektów do współczesnych standardów użytkowych, szczególnie w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz bezpieczeństwa i higieny,

- dopuszcza się tablic i urządzeń reklamowych oraz szyldów zgodnie z zasadami określonymi w § 5 pkt 3;
  - zakazuje się ocieplania zewnętrznych ścian budynku w sposób zakrywający, zniekształcający lub w inny sposób uniemożliwiający ekspozycję zachowanych, charakterystycznych elementów wystroju elewacji i konstrukcji budynku,
  - zakazuje się prowadzenia po płaszczyźnie elewacji budynku przewodów wentylacyjnych, spalinowych, antenowych, elektrycznych i innych, do nich podobnych, z wyłączeniem systemów rynnowych;
  - zakazuje się umieszczania na elewacji frontowej budynku (wyeksponowanej od strony ul. Kościuszki) urządzeń klimatyzacyjnych i anten parabolicznych;
- c) obowiązuje dostosowanie budynków garażowych i gospodarczych zlokalizowanych na działce budowlanej do charakteru i stylu architektonicznego budynku usytuowanego przy ul. Kościuszki 21, ze szczególnym uwzględnieniem ujednoliconych: kolorystyki pokryć dachów i elewacji, wystroju i kolorystyki elewacji, form i kolorystyki stolarek okiennych, drzwiowych oraz bram garażowych,
- d) uwzględnia się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z ustanowionych stref kontrolowanych dla gazociągu średniego ciśnienia DN 300, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 4;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy = 1,60,
  - b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,40,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 25 %;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) w przypadku budynku usytuowanego przy ul. Kościuszki 21 obowiązuje zachowanie pierwotnej wysokości tego budynku,
  - b) w pozostałych przypadkach = 11 m;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
- a) 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,
  - b) w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego - 1 miejsce do parkowania na 25 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej tego lokalu użytkowego,
  - c) w granicach terenu nie występuje potrzeba określenia minimalnej liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - d) zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 2;
- 6) linie zabudowy:
- a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w nawiązaniu do linii wyznaczonej przez elewację budynku mieszkalnego położonego przy ul. Kościuszki 21, oraz towarzyszącej mu zabudowy garażowej i gospodarczej, w odległości nie mniejszej niż:
    - 6 m od linii rozgraniczającej z ul. Kościuszki,
    - 4 m od linii rozgraniczającej z terenem **I-U2**,
    - 2 m od linii rozgraniczającej z terenem **I-P/U2**,
  - b) zgodnie z § 9 pkt 3 i 4.
- § 18.** Ustala się **teren zabudowy usługowej**, oznaczony na załączniku graficznym nr 1 do uchwały symbolem **I-U1**, dla którego określa się:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) zabudowa usługowa, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 3,
  - b) zgodnie z § 4 ust. 2 i 3;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:

- a) obowiązują ustalenia wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 pkt 1,
  - b) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,
  - c) dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii i pokryciu dowolnym materiałem,
  - d) uwzględnia się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z ustanowionych stref kontrolowanych dla gazociągu średniego ciśnienia DN 300, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 4;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy = 1,20
  - b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,40,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 10 %;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy = 12 m;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
- a) 1 miejsce do parkowania na 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży budynku usługowego,
  - b) 1 miejsce do parkowania na 4 stanowiska pracy na jednej zmianie,
  - c) miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości co najmniej 5 % ogólnej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1 miejsce,
  - d) zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 2;
- 6) linie zabudowy:
- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległości nie mniejszej niż:
    - 6 m od linii rozgraniczającej z terenem **I-KDW2**, z ul. Kościuszki i terenem przyległym od południa,
    - 4 m od linii rozgraniczającej z terenem **I-ZD**,
  - b) zgodnie z § 9 pkt 4;
- 7) dopuszcza się dowolne gabaryty obiektów, przy zachowaniu wskaźników, o których mowa w pkt 3 i 4, w tym lokalizację wielkogabarytowych obiektów, takich jak hale w konstrukcji szkieletowej, a także inne obiekty o dużej rozpiętości konstrukcji.

**§ 19.** Ustala się **teren zabudowy usługowej**, oznaczony na załączniku graficznym nr 1 do uchwały symbolem **I-U2**, dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) zabudowa usługowa, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 3, przy czym dopuszcza się mieszkania towarzyszące, rozumiane jako lokale mieszkalne wydzielone w budynku usługowym o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej tego budynku,
  - b) zgodnie z § 4 ust. 2 i 3;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
- a) obowiązują ustalenia wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 pkt 1,
  - b) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,
  - c) obowiązuje stosowanie dachów (w odniesieniu do dachu zasadniczego), o następujących cechach:
    - naczółkowych, o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30°- 45°,
    - o symetrycznie nachylonych połaciach (o takim samym kącie nachylenia połaci dachowych, mierzonym w miejscu przecięcia się linii tych połaci),
    - pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze czerwonym-ceglastym;

- d) uwzględnia się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z ustanowionych stref kontrolowanych dla gazociągu średniego ciśnienia DN 300, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 4;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy = 1,60,
  - b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,40,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 25 %;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy = 12 m;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
- a) 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie towarzyszące,
  - b) 1 miejsce do parkowania na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania, w tym 1 miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - c) zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 2;
- 6) linie zabudowy:
- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległości nie mniejszej niż:
    - 6 m od linii rozgraniczającej z ul. Kościuszki,
    - 4 m od linii rozgraniczającej z terenami: **I-MWn** i **I-KDW1**,
    - 2 m od linii rozgraniczającej z terenem **I-P/U2**,
  - b) zgodnie z § 9 pkt 4;
- 7) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku = 20 m.

**§ 20. Ustala się teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczony na załączniku graficznym nr 1 do uchwały symbolem I-P/U1, dla którego określa się:**

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) zabudowa usługowa, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 3,
  - b) obiekty produkcyjne, składy i magazyny, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 4,
  - c) zgodnie z § 4 ust. 2 i 3;
- 2) sposoby przeznaczenia terenu określone w pkt 1 mogą występować równorzędnie, uzupełniać się w dowolnych proporcjach lub być zamiennym sposobem zagospodarowania terenu w całości lub części;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
- a) obowiązują ustalenia wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 1,
  - b) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub grupowym (zwartym) – w formie kilku przylegających do siebie budynków,
  - c) dopuszcza się sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
  - d) dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii i pokryciu dowolnym materiałem,
  - e) uwzględnia się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z ustanowionych stref kontrolowanych dla gazociągu średniego ciśnienia DN 300, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 4;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy = 1,20,
  - b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,

- c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,40,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 10 %;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy = 12 m, przy czym dla części budynków i budowlanych urządzeń technicznych (kotłów, pieców przemysłowych, i innych, podobnych urządzeń), wolno stojących masztów antenowych oraz instalacji przemysłowych lub urządzeń technicznych, dopuszcza się wysokość nie przekraczającą 25 m;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
- a) 1 miejsce do parkowania na 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży budynku usługowego,
  - b) 1 miejsce do parkowania na 4 stanowiska pracy na jednej zmianie,
  - c) miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości co najmniej 5 % ogólnej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1 miejsce,
  - d) zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 2;
- 7) linie zabudowy:
- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległości nie mniejszej niż:
    - 23,5 m od linii rozgraniczającej z ul. Kościuszki,
    - 4 m od linii rozgraniczającej z terenami: **I-MN/U** i **I-KDW1**,
    - w śladzie linii rozgraniczającej z terenem **I-KDW2**,
  - b) zgodnie z § 9 pkt 4;
- 8) dopuszcza się dowolne gabaryty obiektów, przy zachowaniu wskaźników, o których mowa w pkt 4 i 5, w tym lokalizację wielkogabarytowych obiektów, takich jak hale w konstrukcji szkieletowej, a także inne obiekty o dużej rozpiętości konstrukcji.

**§ 21. Ustala się teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej,** oznaczony na załączniku graficznym nr 1 do uchwały symbolem **I-P/U2**, dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) zabudowa usługowa, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 3,
  - b) obiekty produkcyjne, składy i magazyny, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 4,
  - c) zgodnie z § 4 ust. 2 i 3;
- 2) sposoby przeznaczenia terenu określone w pkt 1 mogą występować równorzędnie, uzupełniać się w dowolnych proporcjach lub być zamiennym sposobem zagospodarowania terenu w całości lub części;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
- a) obowiązują ustalenia wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 1,
  - b) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub grupowym (zwartym) – w formie kilku przylegających do siebie budynków,
  - c) dopuszcza się sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
  - d) dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii i pokryciu dowolnym materiałem,
  - e) uwzględnia się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z ustanowionych stref kontrolowanych dla gazociągu średniego ciśnienia DN 300, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 4;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy = 1,20,
  - b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,40,

- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 10 %;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy = 20 m, przy czym dla części budynków i budowlanych urządzeń technicznych (kotłów, pieców przemysłowych, i innych, podobnych urządzeń), wolno stojących masztów antenowych oraz instalacji przemysłowych lub urządzeń technicznych, dopuszcza się wysokość nie przekraczającą 25 m;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
- a) 1 miejsce do parkowania na 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży budynku usługowego,
  - b) 1 miejsce do parkowania na 4 stanowiska pracy,
  - c) miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości co najmniej 5 % ogólnej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1 miejsce,
  - d) zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 2;
- 7) linie zabudowy:
- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w nawiązaniu do linii wyznaczonej przez elewacje istniejących budynków oraz w odległości nie mniejszej niż:
    - 6 m od linii rozgraniczającej z terenami: **I-MWn**, **I-U2** oraz z ul. Kościuszki,
    - 4 m od linii rozgraniczającej z terenami: **I-MN/U** i **I-KDW1**,
    - 3 m od linii rozgraniczającej z terenem **I-KDD1** (ul. Góralska),
  - b) zgodnie z § 9 pkt 4;
- 8) dopuszcza się dowolne gabaryty obiektów, przy zachowaniu wskaźników, o których mowa w pkt 4 i 5, w tym lokalizację wielkogabarytowych obiektów, takich jak hale w konstrukcji szkieletowej, a także inne obiekty o dużej rozpiętości konstrukcji.

**§ 22.** Ustala się **teren ogrodów działkowych**, oznaczony na załączniku graficznym nr 1 do uchwały symbolem **I-ZD**, dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) ogrody działkowe, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 5,
  - b) zgodnie z § 4 ust. 2;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
- a) obowiązują ustalenia wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 1,
  - b) w przypadku altan, obiektów gospodarczych, szklarni (cieplarni) i innych obiektów małej architektury (takich jak wiaty) przekrytych dachem, lokalizowanych na działkach w rodzinnych ogrodach działkowych, których budowa zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane nie wymaga pozwolenia na budowę, dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii i pokryciu;
  - c) w przypadku budynków i budowli przekrytych dachem, lokalizowanych na terenie ogólnym, służących do wspólnego korzystania przez działkowców, obowiązuje stosowanie dachów (w odniesieniu do dachu zasadniczego), o następujących cechach:
    - o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 25°- 45°,
    - o symetrycznie nachylonych połaciach (o takim samym kącie nachylenia połaci dachowych, mierzonym w miejscu przecięcia się linii tych połaci),
    - pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze czerwonym-ceglastym lub antracytowym, przy czym dopuszcza się balachodachówkę i dachówkę bitumiczną wizualnie zbliżoną do tradycyjnej dachówki;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu dla działek w rodzinnych ogrodach działkowych:
- a) maksymalna intensywność zabudowy = 0,14,
  - b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,

- c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,14,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 80 %;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenu wspólnego w rodzinnych ogrodach działkowych:
- a) maksymalna intensywność zabudowy = 0,50,
  - b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,25,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 50 %;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) dla działek w rodzinnych ogrodach działkowych = 5 m przy dachach stromych i 4 m przy dachach płaskich,
  - b) dla terenu wspólnego = 9 m;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
- a) w przypadku braku zabudowy lokalizowanej na terenie ogólnym, służącej do wspólnego korzystania przez działkowców (takiej jak świetlica), dopuszcza się brak miejsc parkingowych,
  - b) dla zabudowy lokalizowanej na terenie ogólnym, służącej do wspólnego korzystania przez działkowców (takiej jak świetlica) obowiązuje 1 miejsce do parkowania na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania, w tym jedno miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
  - c) zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 2 lit. c;
- 7) linie zabudowy zgodnie z § 9 pkt 5.

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

1) przeznaczenie terenu:

- a) droga publiczna – ulica klasy dojazdowej, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 6,
- b) zgodnie z § 4 ust. 2 i 3;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) ustala się zakaz zabudowy, rozumiany jako zakaz wznoszenia budynków oraz innych budowli niestanowiących wyposażenia pasa drogowego lub nie będących sieciami infrastruktury technicznej,
  - b) obowiązują ustalenia wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, o której mowa w § 7 ust. 1 pkt 1,
  - c) obowiązuje:
    - przekrój ulicy jednojezdniowy,
    - szerokość terenu **I-KDD1** w liniach rozgraniczających w śladzie granic ewidencyjnych działki nr 295 obręb Bolesławiec-3 (ul. Góralska) oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
    - szerokość terenu **I-KDD2** w liniach rozgraniczających w śladzie granic ewidencyjnych działki nr 348/13 obręb Bolesławiec-3 (ul. Góralska) oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - d) uwzględnia się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu **I-KDD1** wynikające z ustanowionych stref kontrolowanych dla gazociągu średniego ciśnienia DN 300, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 4;
- 3) ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy, o którym mowa w § 12, nie zachodzi potrzeba określenia pozostałych wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej wysokości zabudowy oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów.

**§ 24.** Ustala się **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczonych na załączniku graficznym nr 1 do uchwały symbolami **I-KDW1** i **I-KDW-2**, dla których określa się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) droga wewnętrzna, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 7,

- b) zgodnie z § 4 ust. 2 i 3;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) ustala się zakaz zabudowy, rozumiany jako zakaz wznoszenia budynków oraz innych budowli niestanowiących wyposażenia pasa drogowego lub nie będących sieciami infrastruktury technicznej,
- b) obowiązuje:
- przekrój ulicy jednojezdniowy,
  - szerokość terenu **I-KDW1** w liniach rozgraniczających w śladzie granic ewidencyjnych działki nr 343 obręb Bolesławiec-3 oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - szerokość terenu **I-KDW2** w liniach rozgraniczających w śladzie granic ewidencyjnych działki nr 340 obręb Bolesławiec-3 oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- c) uwzględnia się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z ustanowionych stref kontrolowanych dla gazociągu średniego ciśnienia DN 300, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 4;
- 3) ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy, o którym mowa w § 12, nie zachodzi potrzeba określenia pozostałych wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej wysokości zabudowy oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów.

#### **Rozdział 4.**

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

**§ 25.** Ustala się teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczony na załączniku graficznym nr 2 do uchwały symbolem **J-P/U**, dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) zabudowa usługowa, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 3,
- b) obiekty produkcyjne, składy i magazyny, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 4,
- c) zgodnie z § 4 ust. 2 i 3;
- 2) sposoby przeznaczenia terenu określone w pkt 1 mogą występować równorzędnie, uzupełniać się w dowolnych proporcjach lub być zamiennym sposobem zagospodarowania terenu w całości lub części;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
- a) obowiązują ustalenia wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 1,
- b) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub grupowym (zwartym) – w formie kilku przylegających do siebie budynków,
- c) dopuszcza się sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- d) dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii i pokryciu dowolnym materiałem;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy = 1,20,
- b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,
- c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,40,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 10 %;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy = 20 m, przy czym dla części budynków i budowlanych urządzeń technicznych (kotłów, pieców przemysłowych, i innych, podobnych urządzeń), wolno stojących masztów antenowych oraz instalacji przemysłowych lub urządzeń technicznych, dopuszcza się wysokość nie przekraczającą 25 m;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
- a) 1 miejsce do parkowania na 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży budynku usługowego,

- b) 1 miejsce do parkowania na 4 stanowiska pracy na jednej zmianie,
  - c) miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości co najmniej 5 % ogólnej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1 miejsce,
  - d) zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 2;
- 7) linie zabudowy:
- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległości nie mniejszej niż:
    - 12 m od linii rozgraniczającej z terenem przyległym od wschodu,
    - 6 m od linii rozgraniczającej z ul. Modłową,
    - 4 m od linii rozgraniczającej z terenem przyległym od południa,
  - b) zgodnie z § 9 pkt 3, 4 i 5;
- 8) dopuszcza się dowolne gabaryty obiektów, przy zachowaniu wskaźników, o których mowa w pkt 4 i 5, w tym lokalizację wielkogabarytowych obiektów, takich jak hale w konstrukcji szkieletowej, a także inne obiekty o dużej rozpiętości konstrukcji.

## **Rozdział 5.**

### **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.

I Wiceprzewodniczący Rady

**Eugeniusz Kowalski**

[illegible]

44F9BB2B-9C79-4A3D-8CAD-6E8048CBDF28. Podpisany



## Uzasadnienie

Do sporządzania *zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w rejonie ulic Kościuszki i Modłowej w Bolesławcu* Rada Miasta Bolesławiec Uchwałą Nr XLVIII/393/2014 z dnia 26 lutego 2014 r. Zmianą planu objęto 2 obszary zlokalizowane w Bolesławcu:

- obszar nr 1 położony w rejonie ulic: Tadeusza Kościuszki (biegnącej w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 297) i Góralskiej, o powierzchni ok. 9,09 ha. W części wschodniej obszaru (wzdłuż ul. Kościuszki dominuje zabudowa o charakterze produkcyjnym i usługowym (m.in. obiekty należące do sieci handlowej „Kaufland” przy ul. Kościuszki 15 oraz Spółdzielni Rękodzieła Artystycznego „Ceramika Artystyczna” przy ul. Kościuszki 23). W północnej i centralnej części obszaru (przy ul. góralskiej) dominuje zabudowa mieszkaniowo-usługowa. Zachodnią część obszaru zajmują tereny ogrodów działkowych. Zmiana planu ma na celu przede wszystkim weryfikację zasad obsługi komunikacyjnej terenów oraz skorygowanie wyznaczonych linii zabudowy w celu umożliwienia rozbudowy zakładu Spółdzielni Rękodzieła Artystycznego „Ceramika Artystyczna” (zgodnie z wnioskiem złożonym do planu);

- obszar nr 2 położony w rejonie ulicy Modłowej (biegnącej w ciągu drogi powiatowej Nr 2312D), o powierzchni ok. 3,6 ha, obejmujący w większości tereny należące do Miejskiego Zakładu Komunikacji Sp. z o.o. w Bolesławcu. Zmiana planu ma na celu przede wszystkim zmianę parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu w celu uregulowania spraw własnościowych (zgodnie z wnioskiem złożonym do planu).

Zgodnie z ustaleniami „*Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec*”, zatwierdzonego uchwałą przyjętego uchwałą Nr LVI/463/2014 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 12 listopada 2014 r., opisane wyżej obszary położone są w granicach jednostek urbanistycznych „I” (tereny zlokalizowane w rejonie ulicy Kościuszki i „J” (teren zlokalizowany w rejonie ulicy Modłowej), w następujących obszarach funkcyjnych:

- tereny zlokalizowane w rejonie ulicy Tadeusza Kościuszki położone są w granicach obszaru funkcyjnego aktywności gospodarczej [AG], w granicach obszaru funkcyjnego mieszkalnictwa o niskiej intensywności zabudowy [MN] oraz w granicach obszaru funkcyjnego ogrodów działkowych [ZD]. W granicach obszaru funkcyjnego aktywności gospodarczej [AG] dopuszcza się przeznaczenie maksymalnie 40 % powierzchni obszaru funkcyjnego między innymi jako terenów zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej (w zakresie utrzymania istniejących lokali mieszkalnych, jak również przeznaczania na cele mieszkaniowe obiektów lub ich części, które utraciły charakter przemysłowy, produkcyjny, gospodarczy, magazynowy lub usługowy). W granicach obszaru funkcyjnego mieszkalnictwa o niskiej intensywności zabudowy [MN] dopuszcza się przeznaczenie maksymalnie 40 % powierzchni obszaru funkcyjnego między innymi jako terenów mieszkaniowo-usługowych lub usług i handlu. Ponadto zapisy rozdziału III-2 „*Studium..*” pozwalają na uznanie za zgodne z ustaleniami „*Studium..*” korygowanie w planach miejscowych minimalnych i maksymalnych parametrów i wskaźników urbanistycznych określonych w Studium dla poszczególnych obszarów funkcyjnych, jak również utrzymanie przeznaczenia terenu określonego w obowiązującym, w dniu wejścia w życie „*Studium..*”, miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;

- teren zlokalizowany w rejonie ulicy Modłowej położony jest w całości w granicach obszaru funkcyjnego aktywności gospodarczej [AG].

Ustalenia zawarte w projekcie zmiany planu nie naruszają ustaleń „*Studium..*” w zakresie wyznaczonych kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Zakres przedmiotowy ustaleń zmiany planu wynikał z treści art. 15 ust. 2 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. W granicach obszaru objętego planem nie udokumentowano występowania zabytków nieruchomych i dóbr kultury współczesnej, wymagających określenia zasad ich ochrony. Nie występują także przestrzenie publiczne wymagające ukształtowania, jak również tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych wymagające określenia granic i sposobów zagospodarowania takich terenów i obszarów. Ze względu na charakter obszaru objętego planem nie zachodziła także potrzeba określenia terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Zakres przedmiotowy ustaleń zmiany planu wynikał z treści art. 15 ust. 2 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, natomiast zakres prac planistycznych obejmował czynności określone w art. 17 cytowanej ustawy. Z uwagi na położenie obszaru w granicach administracyjnych miasta Bolesławiec oraz brak gruntów leśnych, nie zachodziła konieczność uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Projekt zmiany planu (wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko) został wyłożony do publicznego wglądu w dniach 24 czerwca do 22 lipca 2015 r. W ustalonym terminie do dnia 5 sierpnia 2015 r. (w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły składać uwagi), do wyłożonego projektu zmiany planu nie wpłynęły uwagi, które mogłyby podlegać rozpatrzeniu przez Prezydenta Miasta Bolesławiec zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Biorąc pod uwagę powyższe, Prezydent Miasta Bolesławiec stwierdził brak podstaw do sporządzenia listy nieuwzględnionych uwag, o której mowa w art. 17 pkt 14 ustawy.

Zgodnie z *Prognozą skutków finansowych* w planie nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należałyby do zadań własnych gminy i które wymagałyby określenia zasad ich finansowania.

Mając na uwadze powyższe, przedstawiam do uchwalenia projekt *zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w rejonie ulic Kościuszki i Modłowej w Bolesławcu*.

MG/JK

I Wiceprzewodniczący Rady

**Eugeniusz Kowalski**