

GMINA BOLESŁAWIEC



PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI OCICE

Opracowanie sporządził:
Zespół **3P PROJEKT**
w składzie:
dr inż. Paweł Pach
dr inż. Piotr Kryczka
dr inż. Adrian Porada
mgr inż. Klaudia Bandurowska
mgr inż. Piotr Łuszczek

BOLESŁAWIEC, 2023 r.

(P R O J E K T)
UCHWAŁA NR/...../23
RADY GMINY BOLESŁAWIEC

z dnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ocice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) w związku z uchwałą Nr XX/237/21 Rady Gminy Bolesławiec z dnia 10 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ocice oraz po stwierdzeniu, że w niniejszej uchwale nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bolesławiec przyjętego uchwałą Nr XXI/161/13 Rady Gminy Bolesławiec z dnia 28 lutego 2013 r. (z późn. zm.), Rada Gminy Bolesławiec uchwała co następuje:

ROZDZIAŁ 1
Ustalenia planu miejscowego

- § 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Ocice, zwany dalej planem.
2. Załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000.
 3. Załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
 4. Załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
 5. Załącznikiem Nr 4 do niniejszej uchwały są dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
 6. Załącznikiem Nr 5 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w postaci cyfrowej z nadaną georeferencją w postaci pliku GeoTIFF.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar obrębu geodezyjnego Ocice w gminie Bolesławiec z wyłączeniem północno-wschodniej i wschodniej części miejscowości.

2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym określono w załącznikach Nr 1 oraz Nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Ustaleniami planu objęto następujące tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej oraz usługowej, oznaczone symbolami MW/MN/U;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolem MN/U;
- 4) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolem RM;
- 5) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich, oznaczone symbolem RU;
- 6) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem U;
- 7) tereny wspólnot wyznaniowych, oznaczone symbolem UK;
- 8) tereny usług publicznych, oznaczone symbolem UP;
- 9) tereny zabudowy usługowej i obsługi komunikacji, oznaczone symbolem U/KS;
- 10) tereny sportu i rekreacji oraz usług turystyki, oznaczone symbolem US/UT;
- 11) tereny infrastruktury technicznej: elektroenergetyka, oznaczone symbolem E;
- 12) tereny infrastruktury technicznej: kanalizacja, oznaczone symbolem K;
- 13) tereny infrastruktury technicznej: wodociągi, oznaczone symbolem W;
- 14) tereny cmentarza, oznaczone symbolem ZC;
- 15) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone symbolem KDz;

- 16) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolem KDI;
- 17) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KDd;
- 18) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW;
- 19) tereny rolnicze, oznaczone symbolem R;
- 20) tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone symbolem Zn;
- 21) tereny lasów, oznaczone symbolem ZL;
- 22) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem ZP;
- 23) tereny wód powierzchniowych śródlądowych i elektrowni wodnych, oznaczone symbolem WS/EEw;
- 24) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolem WS.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica terenu służącego organizacji imprez masowych;
- 5) tereny oznaczone symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi je spośród innych terenów.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych:

- 1) pomniki przyrody ożywionej;
- 2) zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków;
- 3) zabytki nieruchome wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków oraz objęte ochroną konserwatorską na podstawie MPZP;
- 4) stanowisko archeologiczne;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej – podstawowej;
- 6) granica strefy obserwacji archeologicznej;
- 7) granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych;
- 8) granica udokumentowanych złóż kopalin;
- 9) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 10) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- 11) granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza 50 m;
- 12) granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza 150 m.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunkach planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu, stanowiąc jedynie informację.

§ 4. Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „**dystrybucyjnych urządzeniach infrastruktury technicznej**” – należy przez to rozumieć zbiór urządzeń w ramach poszczególnych sieci uzbrojenia terenu wraz z urządzeniami pomocniczymi, które służą zaopatrzeniu i obsłudze odbiorców;
- 2) „**linii rozgraniczających**” – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) „**mieszkanium towarzyszącym**” – należy przez to rozumieć mieszkanie w budynku o niemieszkalnym użytkowaniu lub jego dobudowanej części, związane z prowadzoną działalnością gospodarczą, użytkowane przez: właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa, o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego na działce budowlanej wspólnej z obiektem gospodarczym; dopuszcza się co najwyżej dwa mieszkania, przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;
- 4) „**nieprzekraczalnej linii zabudowy**” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków; poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się:
 - a) dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej (w tym stacje transformatorowe),
 - b) ganki o powierzchni nie większej niż 5 m², przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,
 - c) wiaty, zadaszenia nad wejściami, rampy, podesty, tarasy, balkony, schody i okapy, przekraczające tę linię o nie więcej niż 3 m,
 - d) wykusze o szerokości nieprzekraczającej 35% całkowitej długości elewacji, na której mają być umieszczone, przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m;

- 5) „**terenie**” – należy przez to rozumieć obszar o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu kolejnymi symbolami wyróżniającymi je spośród innych terenów;
- 6) „**urządzeniach i obiektach towarzyszących**” – należy przez to rozumieć towarzyszące przeznaczeniom terenu urządzenia budowlane w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa, a także: zieleń, boksy na pojemniki i kontenery do gromadzenia odpadów komunalnych, dojścia i dojazdy, komunikację wewnętrzną, miejsca do parkowania, garaże, budynki gospodarcze, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu;
- 7) „**usługach publicznych**” – należy przez to rozumieć usługi służące realizacji celów publicznych, w szczególności oświaty, kultury, zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, administracji;
- 8) „**zabudowie usługowej**” – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności poprzez obsługę, pośrednictwo, drobną wytwórczość, serwis dóbr materialnych lub czynności niematerialne w dziedzinach: handlu o powierzchni sprzedaży do 800 m² (w tym handel hurtowy - o ile ustalenia rozdziału 2 nie stanowią inaczej), gastronomii, hotelarstwa, rzemiosła, szkolnictwa, zdrowia, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, obsługi komunikacji, naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych (z wykluczeniem stacji paliw, o ile ustalenia rozdziału 2 nie stanowią inaczej), instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib: stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługi i obsługi, w tym także usługi publiczne;
- 9) „**usługach nieuciążliwych**” – należy przez to rozumieć zabudowę usługową, z wykluczeniem handlu hurtowego, drobnej wytwórczości, gastronomii powyżej 20 miejsc konsumenckich, handlu powyżej 100 m² powierzchni sprzedaży, obsługi komunikacji, które równocześnie nie wymagają stałej obsługi transportowej samochodami o masie całkowitej powyżej 3,5 t;
- 10) „**wysokości zabudowy**” – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi lub wysokość budowli, mierzoną od średniej rzędnej posadowienia budowli do:
 - a) najwyższego punktu przekrycia dachu – w przypadku budowli przekrytej dachem,
 - b) najwyższej położonego punktu konstrukcji – w przypadku budowli nieprzekrytej dachem.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, na obszarze objętym planem, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym dopuszcza się zieleń, dojścia i dojazdy, komunikację wewnętrzną, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się urządzenia: melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji i odprowadzania ścieków i odpadów, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznacza się jak na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem pkt 3 i przepisów odrębnych;
- 5) dla budynków znajdujących się w całości lub w części w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy zezwala się na budowę, przebudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z warunkami ustalonymi dla poszczególnych terenów;
- 6) dla budynków znajdujących się w całości poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy zezwala się na przebudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania;
- 7) w granicach działki budowlanej pokrycie i układ głównych połaci dachu realizowanych budynków lub rozbudowywanych części budynków powinny nawiązywać spadkiem, kolorem oraz materiałem do dachu budynku zlokalizowanego na tej działce lub posiadać parametry określone w rozdziale 2 dla poszczególnych terenów;
- 8) dopuszcza się w przypadku istniejącej zabudowy zachowanie istniejącej liczby kondygnacji i wysokości zabudowy oraz istniejących kształtów, spadków, materiału i koloru pokrycia dachów lub posiadać parametry określone dla poszczególnych terenów;
- 9) z uwzględnieniem pkt 8 i o ile ustalenia rozdziału 2 nie stanowią inaczej, maksymalną wysokość zabudowy dla budowli ustala się na 12 m;
- 10) ustala się zakaz realizacji dachów o przesuniętej w pionie kalenicy;

- 11) pozostałe szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się w zapisach rozdziału 2.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) tereny oznaczone symbolami **MN** stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 3) tereny oznaczone symbolami **MW/MN/U**, **MN/U** stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 4) tereny oznaczone symbolami **RM** stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 5) tereny oznaczone symbolami: **US/UT**, **ZP** stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 6) w przypadku lokalizacji podlegających ochronie akustycznej obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali, obiektów zamieszkania zbiorowego lub terenów rekreacyjno-wypoczynkowych na terenach: **MW/MN/U**, **MN/U**, **U**, **UP**, **U/KS**, **US/UT** obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 7) na terenach oznaczonych symbolami: **MW/MN/U**, **MN**, **MN/U**, **RM**, **U**, **UK**, **UP**, **U/KS**, **ZP** zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 8) na pozostałych terenach przeznaczonych pod zabudowę, innych niż w pkt 6, zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej - podstawowej, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu i obejmującą historyczny układ wsi Ocice, figurujący w Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 2) w strefie, o której mowa w pkt 1 przedmiotem ochrony są:
 - a) historyczna zabudowa o zachowanym i czytelnym układzie przestrzennym z wykształconymi cechami architektury regionalnej oraz historyczna forma budynków,
 - b) historyczny układ przestrzenny wsi uwzględniający zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania: układ dróg i ulic, nasadzeń alejowych i zieleni o wartościach historyczno-urbanistycznych, parcelacja i sposób zagospodarowania działek siedliskowych, układ placów, przebieg rzek i cieków wodnych;
- 3) w strefie, o której mowa w pkt 1:
 - a) dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów w oparciu o zabudowę historyczną oraz jej kompozycję przestrzenno-architektoniczną, w zakresie lokalizacji, rozplanowania zabudowy, skali, formy bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, użytych form architektonicznych, kolorystyki, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, użytych materiałów wykończeniowych,
 - b) dla nowej zabudowy:
 - nakazuje się harmonizowanie nowej zabudowy z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną, w zakresie rozplanowania, skali, wysokości budynków, formy i kolorystyki dachów, materiałów wykończeniowych i detalu architektonicznego – w nawiązaniu do zabudowy historycznej,
 - dopuszcza się wyłącznie elewacje o stonowanej kolorystyce – w nawiązaniu do zabudowy historycznej,
 - dopuszcza się stosowanie wyłącznie naturalnych materiałów wykończeniowych na elewacji, w tym drewna, kamienia, tynków,
 - zakazuje się stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych, typu siding,

- proporcje stolarki okiennej i drzwiowej oraz detale architektoniczne nakazuje się nawiązać do historycznego kontekstu architektonicznego i kompozycji przestrzennej,
 - zakazuje się montażu na elewacjach frontowych budynków elementów technicznych urządzeń klimatyzacyjnych, odbioru telewizji satelitarnej, przewodów wentylacyjno-spalinowych i innych do nich podobnych;
- 4) na obszarze objętym planem, występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu symbolami wskazanymi w nawiasach, dla których obowiązują przepisy odrębne:
- a) kościół parafialny pw. Narodzenia NMP (o1) – decyzja nr A/2000/862 z dnia 15 kwietnia 1961 r.,
 - b) kościół d. ewangelicki (o2) – decyzja nr A/6132/1309 z dnia 11 maja 1965 r.,
 - c) d. ewangelicki dom modlitw pod nr 54 (o3) – decyzja nr A/5392/2006 z dnia 23 maja 1972 r.,
 - d) pałac pod nr 68 (o4) – decyzja nr A/5493/454 z dnia 3 czerwca 1957 r.;
- 5) ustala się ochronę obszarów i zabytków nieruchomych wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków oraz objętych ochroną konserwatorską na podstawie MPZP, oznaczonych na rysunku planu symbolami wskazanymi w nawiasach:
- a) historyczny układ ruralistyczny wsi Ocice,
 - b) pastórka ob. dom mieszkalny pod nr 57 (o5),
 - c) dwór ob. dom mieszkalny pod nr 58 (o6),
 - d) zespół pałacowo-folwarczny (o7),
 - e) spichlerz i oficyna mieszkalna, ob. dom mieszkalno - gospodarczy w zespole pod nr 67 (o8),
 - f) stodoła w zespole pod nr 67 (o9),
 - g) oficyna z oborą ob. dom mieszkalno - gospodarczy w zespole pod nr 66 (o10),
 - h) dom mieszkalny w zespole pod nr 65a (o11),
 - i) budynek gospodarczy pod nr 66 (o12),
 - j) zabudowa pd. majdanu – ruina (o13),
 - k) oficyna pod nr 68 (o14),
 - l) park pałacowy (o15),
 - m) domy mieszkalne pod nr 4 (o16), 5 (o17), 6 (o18), 7 (o19), 11 (o20), 16 (o21), 19a (o22), 21 (o23), 24 (o24), 27 (o25), 28 (o26), 29 (o27), 31 (o28), 32 (o29), 33 (o30), 34 (o31), 41 (o32), 45 (o33), 46 (o34), 59 (o35), 60 (o36), 61 (o37), 63 (o38), 69 (o39), 70 (o40), 72 (o41), 86 (o42), 90 (o43), 95 (o44), 96 (o45), 100 (o46), 119 (o47),
 - n) budynki mieszkalno-gospodarcze o nr 8 (o48), 15 (o49), 17 (o50), 19 (o51), 51 (o52), 75 (o53), 109 (o54), 110 (o55), 114 (o56), 115 (o57),
 - o) budynek mieszkalno - gospodarczy, ob. gospodarczy pod nr 24a (o58), 28 (o59), 46 (o60),
 - p) budynki gospodarcze pod nr 5 (o61), 16a (o62), 19 (o63), 72 (o64), 79 (o65), 100 (o66), 109 (o67), 110 (o68), 112 (o69),
 - q) stodoła pod nr 4 (o70), 5 (o71), 17(o72), 19 (o73), 21 (o74), 24 (o75), 73 (o76), 96 (o77), 109 (o78), 119 (o95),
 - r) stajnia pod nr 4 (o79), 19 (o80),
 - s) zespół dworsko – folwarczny (o81),
 - t) dwór, ob. dom mieszkalny pod nr 116 (o82),
 - u) oficyna, ob. dom mieszkalno - gospodarczy w zespole (o83),
 - v) obora, ob. magazyn w zespole (o84),
 - w) spichlerz, ob. magazyn w zespole (o85),
 - x) obora ob. budynek gospodarczy w zespole (o86),
 - y) budynek inwentarski w zespole (o87),
 - z) park pałacowy (o88),
 - aa) mosty drogowe 1 (o89) i 2 (o90),
 - bb) elektrownia wodna Kraszowice (o91),
 - cc) budynek maszynowy elektrowni wodnej (o92),
 - dd) cmentarz rzymskokatolicki (o93),
 - ee) miejsce pocmentarne, ob. park wiejski (o94);
- 6) dla obiektów, o których mowa w pkt 5 obowiązują następujące ustalenia:
- a) nakazuje się zachować lub odtworzyć bryłę, formę dachu, kompozycję i wystrój elewacji, formę, kształt, rozmieszczenie i obramienie otworów okiennych i drzwiowych oraz stolarkę okienną i drzwiową, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,

- b) nakazuje się zachować lub odtworzyć elewację o widocznych, historycznych systemach konstrukcyjnych, w szczególności drewnianych, szachulcowych, przysłupowych, ceglanych, murowanych, z jednoczesnym zakazem stosowania zewnętrznych okładzin elewacji typu siding,
 - c) zakazuje się montażu na elewacjach frontowych budynków elementów technicznych urządzeń klimatyzacyjnych, odbioru telewizji satelitarnej, przewodów wentylacyjno-spalinowych i innych do nich podobnych;
- 7) ustala się ochronę następujących stanowisk archeologicznych, figurujących w wykazie zabytków:
- a) 1/29/77-14 AZP – cmentarz ciałopalny datowany halsztat-laten,
 - b) 11/39/77-14 AZP – ślad osadnictwa datowany na średniowiecze XIV-XV w.,
 - c) 12/40/77-14 AZP – ślad osadnictwa datowany na średniowiecze XIV-XV w.,
 - d) 13/41/77-14 AZP – ślad osadnictwa datowany na średniowiecze XIV-XV w.,
 - e) 14/42/77-14 AZP – ślad osadnictwa datowany na średniowiecze XIV-XV w.,
 - f) 2/30/77-14 AZP – ślad osadnictwa datowany na średniowiecze XIV-XV w.,
 - g) 3/31/77-14 AZP:
 - ślad osadnictwa datowany na średniowiecze XIV-XV w.,
 - ślad osadnictwa datowany na pradzieję,
 - h) 4/32/77-14 AZP – ślad osadnictwa datowany na średniowiecze XIV-XV w.,
 - i) 5/33/77-14 AZP – ślad osadnictwa datowany na średniowiecze XIV-XV w.,
 - j) 6/34/77-14 AZP – ślad osadnictwa datowany na średniowiecze XIV-XV w.,
 - k) 7/35/77-14 AZP – osada datowana na halsztat,
 - l) 8/36/77-14 AZP – ślad osadnictwa datowany na średniowiecze XIV-XV w.,
 - m) 16/47/78-14 AZP – ślad osadnictwa datowany na średniowiecze XIV-XV w.,
 - n) 17/48/78-14 AZP – ślad osadnictwa datowany na średniowiecze XIV-XV w.,
 - o) 18/49/78-14 AZP – ślad osadnictwa datowany na średniowiecze XIV-XV w.,
 - p) 19/50/78-14 AZP – ślad osadnictwa datowany na średniowiecze XIV-XV w.,
 - q) 20/51/78-14 AZP – ślad osadnictwa datowany na średniowiecze XIV-XV w.,
 - r) 2/52/78-14 AZP – ślad osadnictwa datowany na średniowiecze XIV-XV w.;
- 8) dla stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 7 obowiązuje następujące ustalenie: w przypadkach określonych w przepisach odrębnych obowiązują badania archeologiczne;
- 9) ustala się strefę obserwacji archeologicznej obejmującą historyczny układ ruralistyczny i sąsiedztwo nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) w strefie, o której mowa w pkt 9 obowiązuje następujące ustalenie: w przypadkach określonych w przepisach odrębnych obowiązują badania archeologiczne.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny oznaczone symbolami **5ZP, UP, KDZ, KDL, KDd** stanowią przestrzenie publiczne;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami **KDZ, KDL, KDd** obowiązują następujące ustalenia:
 - a) dopuszcza się realizację chodników, dróg dla pieszych i rowerów, dróg dla rowerów, pasów ruchu dla rowerów, placów manewrowych, zatok autobusowych i zieleni urządzonej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami **5ZP** obowiązują następujące ustalenia:
 - a) dopuszcza się realizację chodników, dróg dla pieszych i rowerów, dróg dla rowerów i urządzeń służących rekreacji, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem **UP** dopuszcza się realizację chodników, dróg dla pieszych i rowerów, dróg dla rowerów i urządzeń służących rekreacji, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na obszarach określonych na rysunku planu występują złoża kopalin:
 - a) glin ceramicznych białowypalających się „Ocice” o nr GB518,
 - b) glin ceramicznych kamionkowych „Ocice III” o nr GC517,
 - c) kruszyw naturalnych „Ocice III” o nr KN16456,

- d) kruszyw naturalnych „Ocice - Mierzwin I” o nr KN16388,
- e) kruszyw naturalnych „Ocice - Nowe” o nr KN16398;
- 2) w miejscu określonym na rysunku planu występuje pomnik przyrody ożywionej, dla którego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach obszaru położonego w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 317 „Niecka zewnętrzna sudecka Bolesławiec”, gdzie:
 - a) zagospodarowanie terenu oraz realizowane inwestycje nie mogą naruszać stanu GZWP,
 - b) zakazuje się składowania odpadów niebezpiecznych oraz składowania odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne w strefie zasilania GZWP;
- 4) część obszaru objętego planem położona jest w granicach strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 5) na obszarze objętym planem występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi:
 - a) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na terenach oznaczonych symbolami: **4KDz, 17R, 9ZL, 10ZL, 1WS/EEw, 18WS, 19WS, 20WS**, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
 - b) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na terenach oznaczonych symbolami: **64MN/U, 66MN/U, 4KDz, 5KDz, 12R, 13R, 14R, 15R, 17R, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 1WS/EEw, 18WS, 19WS, 20WS**, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 6) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w pkt 5, obowiązują ograniczenia i wymogi wynikające z przepisów odrębnych oraz nakaz stosowania technologii uwzględniającej możliwość zagrożenia zalaniem wodami powodziowymi;
- 7) na obszarach objętych planem nie występują:
 - a) tereny górnicze,
 - b) obszary osuwania się mas ziemnych,
 - c) obszary krajobrazów priorytetowych - określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 8) z uwagi na brak obszarów i terenów wymienionych w pkt 7 w planie nie ustala się ich granic.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia: dla terenów innych niż rolne i leśne:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 250 m²;
- 2) minimalne szerokości frontów nowo wydzielonych działek ustala się na 6 m;
- 3) granice działek dochodzące do dróg nakazuje się wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż ustalone w pkt 1 i 2, przeznaczonych na komunikację lub dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, dla których:
 - a) minimalną wielkość nowo wydzielonej działki ustala się na 1 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 1 m.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na obszarze objętym planem występuje linia elektroenergetyczna napowietrzna najwyższego napięcia 2x220 kV relacji Mikułowa – Polkowice, dla której wyznacza się pasy technologiczne dla napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższego napięcia (2x220 kV) w odległości 25 m od osi linii w obu kierunkach;
- 2) w pasach technologicznych, o których mowa w pkt 1 ustala się:
 - a) zakaz tworzenia nowych hałd i nasypów,
 - b) zakaz sadzenia roślinności osiagających wysokość większą niż 3 m w odległości 16 m od osi linii w obu kierunkach;
- 3) na obszarze objętym planem występują linie elektroenergetyczne napowietrzne wysokiego napięcia 110 kV relacji Mikułowa – Bolesławiec, dla których wyznacza się pasy technologiczne dla napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia (110 kV) w odległości 11 m od osi linii w obu kierunkach;
- 4) w pasach technologicznych, o których mowa w pkt 3 ustala się:
 - a) zakaz realizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - b) zakaz sadzenia roślinności osiagających wysokość większą niż 3 m;

- 5) w granicach 50 m i 150 m od terenu cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu, występują strefy ochrony sanitarnej cmentarza, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem z układem komunikacyjnym poza obszarem objętym planem poprzez: drogę powiatową nr 2296D (**1KDz**), drogę powiatową nr 2273D (**2KDz, 4KDz**), drogę powiatową nr 2499D (**3KDz**), drogę powiatową nr 2295D (**5KDz**) oraz drogi gminne (**1KDI, 2KDI, 4KDI, 6KDI, 1KDd, 2KDd**);
- 2) ustala się obowiązki zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania na minimum:
 - a) 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych,
 - c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej krytych obiektów sportu i rekreacji,
 - d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni obiektów sportu i rekreacji lub elektrowni wodnej,
 - e) 1 miejsce do parkowania na każde 10 stanowisk pracy w ramach usług publicznych, lecz nie mniej niż 4 miejsca do parkowania,
 - f) 1 miejsce do parkowania na każdych 5 stanowisk pracy w ramach gospodarstw rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstw leśnych i rybackich,
 - g) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 1500 m² powierzchni terenu cmentarza;
- 3) w ramach działki budowlanej dopuszcza się dowolny sposób realizacji miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 2;
- 4) nakazuje się zapewnić miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych;
- 5) w przypadku działek budowlanych wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających dostępu do drogi publicznej, nakazuje się zapewnić dojazd o minimalnej szerokości 8 m, z zastrzeżeniem pkt 6 i 7;
- 6) w przypadku obsługi nie więcej niż 3 działek budowlanych dopuszcza się zmniejszenie szerokości dojazdu, o którym mowa w pkt 5, do 5 m;
- 7) w przypadku dojazdów, o których mowa w pkt 5 i 6, nieposiadających kontynuacji i o długości nie mniejszej niż 50 m, należy zakończyć je placem manewrowym do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m;
- 8) o ile ustalenia rozdziału 2 nie stanowią inaczej, dostęp do terenów należy zapewnić z istniejących lub projektowanych dróg.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w wodę nakazuje się zapewnić z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) wyposażenie w hydranty zewnętrzne należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków obowiązują następujące ustalenia:
 - a) nakazuje się odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków, z zastrzeżeniem lit. c. oraz pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych,
 - c) zakazuje się realizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych obowiązują następujące ustalenia:
 - a) nakazuje się stosować rozwiązania polegające na zagospodarowaniu wód w całości lub w części w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowywanie, rozsączanie do gruntów lub retencjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji, zbiorników wodnych, cieków wodnych lub rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną nakazuje się zapewnić z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 2 i lit. b oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) zakazuje się wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) nakazuje się na terenach przeznaczonych pod zabudowę prowadzenie linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia wyłącznie jako ziemnych, z wyjątkiem tymczasowych instalacji służących zaopatrzeniu placów budów;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w gaz nakazuje się zapewnić z rozbudowanej dystrybucyjnej sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się realizację indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w energię cieplną nakazuje się zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w tym z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 2 i lit. b oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) zakazuje się wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
- 9) w zakresie telekomunikacji obowiązują następujące ustalenie: dostęp do sieci telekomunikacyjnej nakazuje się zapewnić kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną;
- 10) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują następujące ustalenie: gospodarowanie odpadami nakazuje się prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 11) w zakresie melioracji obowiązują następujące ustalenie: dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 14. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenie: nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 15. W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązują następujące ustalenia: stawki procentowe ustala się na:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami U, US/UT;
- 2) 20% dla terenów oznaczonych symbolami MW/MN/U, MN, MN/U, RM, RU;
- 3) 0,1% dla pozostałych terenów.

§ 16. W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym obowiązują następujące ustalenie: granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się tożsame z granicami opracowania planu.

§ 17. W zakresie granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- 1) na obszarze objętym planem występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:
 - a) kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu - mała retencja oraz przeciwdziałanie erozji wodnej na terenach nizinnych,
 - b) kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu - mała retencja oraz przeciwdziałanie erozji wodnej na terenach górskich,
 - c) kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu - zapobieganie, przeciwdziałanie oraz ograniczanie skutków zagrożeń związanych z pożarami lasów,
 - d) projekty zgodnie z Wieloletnim planem rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych na terenie działania związku międzygminnego Bóbr,
 - e) modernizacja stacji i linii elektroenergetycznych: modernizacja linii 220 kV Mikułowa – Polkowice,
 - f) modernizacja lub przebudowa linii 110 kV: Mikułowa - Bolesławiec M. – Bolesławiec T.;

- 2) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, o których mowa w pkt 1, ustala się tożsame z granicą obszaru objętego planem miejscowym.

§ 18. W zakresie granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych:

- 1) ustala się granicę terenu służącego organizacji imprez masowych obejmującą teren 1UP zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w graniach terenu, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się tymczasowe obiekty usługowo-handlowe, obiekty estradowe lub sanitarne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 250 m² dla zabudowy usługowej, w ramach terenów oznaczonych symbolami MN/U,
 - b) 700 m² dla zabudowy usługowej, w ramach terenów oznaczonych symbolami U,
 - c) 1500 m² dla obiektów budowlanych i urządzeń sportu i rekreacji, w ramach terenów oznaczonych symbolami US/UT,
 - d) 1200 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, lecz nie mniej niż 500 m² na każdy lokal mieszkalny, w ramach terenów oznaczonych symbolami MN, MN/U;
- 2) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w pkt 1 pod komunikację wewnętrzną lub dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej.

ROZDZIAŁ 2

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów

§ 20 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej oraz usługowej, oznaczony symbolem 1MW/MN/U.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 3) zabudowa usługowa;
- 4) urządzenia i obiekty towarzyszące.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie w ramach istniejących budynków;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 30%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,5;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 50%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 m;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 8) ustala się realizację dachów dwuspadowych lub wielospadowych, symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 40° do 50°, krytych dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglonym, a dla budynków innych niż istniejące krytych także materiałami przeziernymi.

§ 21. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami od 1MN do 42MN.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 2;
- 3) zabudowa zagrodowa, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3;
- 4) urządzenia i obiekty towarzyszące.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie jako wolno stojące;
- 2) zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe nie może stanowić więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) zabudowę zagrodową dopuszcza się wyłącznie w ramach istniejących gospodarstw rolnych;
- 4) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 40%;
- 5) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
- 6) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,4;
- 7) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 40%;
- 8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 10 m dla budynków, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 8 m garaży;
- 9) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 10) z zastrzeżeniem pkt 11, ustala się realizację dachów dwuspadowych lub wielospadowych, symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 50°, krytych dachówką ceramiczną, cementową, w kolorze ceglastym lub brązowym i ich odcieniach, albo łupkiem, imitacją łupka, blachą układaną na rąbek stojący lub w karo;
- 11) dla wiat, garaży oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych lub wielospadowych, symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 50°, krytych dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym lub brązowym i ich odcieniach, albo łupkiem, imitacją łupka, blachą układaną na rąbek stojący lub w karo.

§ 22. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolami od **1MN/U** do **69MN/U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem ust 3 pkt 3;
- 3) zabudowa zagrodowa, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 2;
- 4) urządzenia i obiekty towarzyszące.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie:
 - a) jako wolno stojące,
 - b) poza granicą strefy ochrony sanitarnej cmentarza 50 m;
- 2) zabudowę zagrodową dopuszcza się wyłącznie w ramach istniejących gospodarstw rolnych;
- 3) w ramach zabudowy usługowej zakazuje się zakładów żywienia zbiorowego w granicach strefy ochrony sanitarnej cmentarza 50 m;
- 4) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 50%;
- 5) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
- 6) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,5;
- 7) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 40%;
- 8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 10 m dla budynków, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 8 m dla garaży;
- 9) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 10) z zastrzeżeniem pkt 10, ustala się realizację dachów dwuspadowych lub wielospadowych, symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 50°, krytych dachówką

ceramiczną, cementową, w kolorze ceglastym lub brązowym i ich odcieniach, albo łupkiem, imitacją łupka, blachą układaną na rąbek stojący lub w karo;

- 11) dla wiat, garaży oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych lub wielospadowych, symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 50°, krytych dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym lub brązowym i ich odcieniach, albo łupkiem, imitacją łupka, blachą układaną na rąbek stojący lub w karo.

4. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w ramach terenu **66MN/U** nakazuje się:

- 1) realizację wyłącznie kondygnacji nadziemnych, z jednoczesnym zakazem realizacji kondygnacji podziemnych budynków, w tym podpiwniczeń i parkingów podziemnych;
- 2) wyniesienie poziomu pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków ponad poziom wód powodziowych obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 3) stosowanie technologii i materiałów o ograniczonej nasiąkliwości i odpornych na działanie wody;
- 4) zabezpieczenie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami w czasie powodzi.

§ 23. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolami od **70MN/U** do **98MN/U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa;
- 3) zabudowa zagrodowa, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 2;
- 4) urządzenia i obiekty towarzyszące.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie jako wolno stojące;
- 2) zabudowę zagrodową dopuszcza się wyłącznie w ramach istniejących gospodarstw rolnych;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 50%;
- 4) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
- 5) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,5;
- 6) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 40%;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 10 m dla budynków, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 8 m dla garaży;
- 8) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 9) z zastrzeżeniem pkt 10, ustala się realizację dachów dwuspadowych lub wielospadowych, symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 50°, krytych dachówką ceramiczną, cementową, w kolorze ceglastym lub brązowym i ich odcieniach, albo łupkiem, imitacją łupka, blachą układaną na rąbek stojący lub w karo;
- 10) dla wiat, garaży oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych lub wielospadowych, symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 50°, krytych dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym lub brązowym i ich odcieniach, albo łupkiem, imitacją łupka, blachą układaną na rąbek stojący lub w karo.

§ 24. 1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolami od **1RM** do **16RM**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następująca ustalenia:

- 1) zabudowa zagrodowa;
- 2) urządzenia i obiekty towarzyszące.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 50%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,5;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 40%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 10 m dla budynków, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 8 m garaży;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 7) z zastrzeżeniem pkt 8, ustala się realizację dachów dwuspadowych lub wielospadowych, symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 50°, krytych dachówką ceramiczną, cementową, w kolorze ceglonym lub brązowym i ich odcieniach, albo łupkiem, imitacją łupka, blachą układaną na rąbek stojący lub w karo;
- 8) dla wiat, garaży oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych lub wielospadowych, symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 50°, krytych dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglonym lub brązowym i ich odcieniach, albo łupkiem, imitacją łupka, blachą układaną na rąbek stojący lub w karo.

§ 25. 1. Ustala się tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich, oznaczone symbolami **1RU** i **2RU**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) obiekty budowlane i urządzenia obsługi produkcji rolniczej, hodowlanej, ogrodniczej, leśnej i rybackiej;
- 2) rolnicze składy i magazyny;
- 3) obiekty budowlane i urządzenia przetwórstwa rolno-spożywczego wyłącznie na terenie **1RU**;
- 4) mieszkania towarzyszące wyłącznie na terenie **1RU**;
- 5) urządzenia i obiekty towarzyszące.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 50%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,6;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość budynków na 14 m;
- 6) z zastrzeżeniem pkt 7, ustala się realizację dachów dwuspadowych lub wielospadowych, symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 50°, krytych dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglonym lub brązowym i ich odcieniach, albo łupkiem, imitacją łupka, blachą układaną na rąbek stojący lub w karo;
- 7) dla wiat, garaży oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych lub wielospadowych, symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 50°, krytych dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglonym lub brązowym i ich odcieniach, albo łupkiem, imitacją łupka, blachą układaną na rąbek stojący lub w karo.

§ 26. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami od **1U** do **3U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) zabudowa usługowa;
- 2) mieszkania towarzyszące;
- 3) urządzenia i obiekty towarzyszące.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 60%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,6;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 25%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość budynków na 12 m;
- 6) z zastrzeżeniem pkt 7, ustala się realizację dachów dwuspadowych lub wielospadowych, symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 50°, krytych dachówką ceramiczną, cementową, w kolorze ceglastym lub brązowym i ich odcieniach, albo łupkiem, imitacją łupka, blachą układaną na rąbek stojący lub w karo;
- 7) dla wiat, garaży oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych lub wielospadowych, symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 50°, krytych dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym lub brązowym i ich odcieniach, albo łupkiem, imitacją łupka, blachą układaną na rąbek stojący lub w karo.

§ 27. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **4U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenie: zabudowa usługowa.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się realizacji nowej zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 25%.

§ 28. 1. Ustala się teren wspólnot wyznaniowych, oznaczony symbolem **1UK**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) obiekty sakralne;
- 2) obiekty towarzyszące obiektom sakralnym, w szczególności plebanie i sale katechetyczne;
- 3) urządzenia i obiekty towarzyszące.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się realizacji nowej zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 25%.

§ 29. 1. Ustala się teren usług publicznych, oznaczony symbolem **1UP**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) usługi publiczne;
- 2) obiekty budowlane i urządzenia sportu i rekreacji;
- 3) zieleń urządzona;
- 4) mieszkania towarzyszące;
- 5) urządzenia i obiekty towarzyszące.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 60%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 1,0;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 20%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość budynków na 12 m;
- 6) ustala się realizację dachów płaskich albo dwuspadowych lub wielospadowych, symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 50°, krytych dachówką ceramiczną, cementową,

materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym lub brązowym i ich odcieniach, albo łupkiem, imitacją łupka, blachą układaną na rąbek stojący lub w karo.

§ 30. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej i obsługi komunikacji, oznaczone symbolami **1U/KS**, **2U/KS**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem ust 3 pkt 1;
- 2) parkingi;
- 3) place manewrowe;
- 4) urządzenia i obiekty towarzyszące.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w ramach zabudowy usługowej zakazuje się zakładów żywienia zbiorowego w granicach strefy ochrony sanitarnej cmentarza 50 m;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 40%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,4;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 20%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość budynków na 10 m;
- 7) ustala się realizację dachów płaskich albo dwuspadowych lub wielospadowych, symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 50°, krytych dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym lub brązowym i ich odcieniach, albo łupkiem, imitacją łupka, blachą układaną na rąbek stojący lub w karo.

§ 31. 1. Ustala się teren sportu i rekreacji oraz usług turystyki, oznaczony symbolem **1US/UT**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) obiekty budowlane i urządzenia sportu i rekreacji;
- 2) zabudowa usługowa – usługi turystyki;
- 3) agroturystyka;
- 4) zieleń urządzona;
- 5) urządzenia i obiekty towarzyszące.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 20%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,4;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej, wliczając płytę boiska, nie może być mniejszy niż 50%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m;
- 6) ustala się realizację dachów płaskich albo dwuspadowych lub wielospadowych, symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 50°, krytych dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym lub brązowym i ich odcieniach, albo łupkiem, imitacją łupka, blachą układaną na rąbek stojący lub w karo.

§ 32. 1. Ustala się tereny infrastruktury technicznej: elektroenergetyka, oznaczone symbolami od **1E** do **4E**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenie: obiekty budowlane i urządzenia obsługi sieci elektroenergetycznej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy tożsame z liniami rozgraniczającymi, o których mowa w ust. 1, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 95%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 1,0;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 5%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość budynków na 10 m;
- 7) ustala się realizację dachów płaskich albo dwuspadowych lub wielospadowych, symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 50°, krytych dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym lub brązowym i ich odcieniach, albo łupkiem, imitacją łupka, blachą układaną na rąbek stojący lub w karo.

§ 33. 1. Ustala się tereny infrastruktury technicznej: kanalizacja, oznaczone symbolami od **1K** do **5K**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenie: obiekty budowlane i urządzenia obsługi sieci kanalizacyjnej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny, o których mowa w ust. 1, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 95%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 1,0;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 5%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość budynków na 10 m;
- 7) ustala się realizację dachów płaskich albo dwuspadowych lub wielospadowych, symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 50°, krytych dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym lub brązowym i ich odcieniach, albo łupkiem, imitacją łupka, blachą układaną na rąbek stojący lub w karo.

§ 34. 1. Ustala się teren infrastruktury technicznej: wodociągi, oznaczony symbolem **1W**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenie: obiekty budowlane i urządzenia obsługi sieci wodociągowej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 60%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,6;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 20%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość budynków na 10 m;
- 6) ustala się realizację dachów płaskich albo dwuspadowych lub wielospadowych, symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 50°, krytych dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym lub brązowym i ich odcieniach, albo łupkiem, imitacją łupka, blachą układaną na rąbek stojący lub w karo.

§ 35. 1. Ustala się teren cmentarza, oznaczony symbolem **1ZC**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenie: cmentarz.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się realizacji nowej zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 20%.

4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązuje następujące ustalenie: dopuszcza się bilansowanie wymaganej liczby miejsc do parkowania w ramach terenów **1ZC** i **1U/KS**.

§ 36. 1. Ustala się teren cmentarza, oznaczony symbolem **2ZC**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) cmentarz;
- 2) obiekty budowlane i urządzenia służące obsłudze cmentarza, w szczególności kaplice, domy pogrzebowe, budynki gospodarcze, kolumbaria;
- 3) parking;
- 4) urządzenia i obiekty towarzyszące.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że parking nie może stanowić więcej niż 20% terenu;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 20%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,2;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 20%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość budynków na 12 m;
- 7) ustala się realizację dachów płaskich albo dwuspadowych lub wielospadowych, symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 50°, krytych dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym lub brązowym i ich odcieniach, albo łupkiem, imitacją łupka, blachą układaną na rąbek stojący lub w karo.

4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązuje następujące ustalenie: dopuszcza się bilansowanie wymaganej liczby miejsc do parkowania w ramach terenów **2ZC** i **2U/KS**.

§ 37. 1. Ustala się tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone symbolami od **1KDz** do **5KDz**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenie: tereny dróg publicznych klasy zbiorczej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów obowiązuje następujące ustalenie: szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu.

§ 38. 1. Ustala się tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolami od **1KDI** do **8KDI**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenie: tereny dróg publicznych klasy lokalnej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc do parkowania.

§ 39. 1. Ustala się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami od **1KDd** do **14KDd**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenie: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc do parkowania.

§ 40. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami od **1KDW** do **45KDW**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenie: tereny dróg wewnętrznych.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc do parkowania;
- 3) dopuszcza się realizację chodników, dróg dla pieszych i rowerów, dróg dla rowerów, pasów ruchu dla rowerów, placów manewrowych, zatok autobusowych i zieleni urządzonej;
- 4) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 41. 1. Ustala się tereny rolnicze, oznaczone symbolami od **1R** do **24R**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) tereny upraw rolnych;
- 2) łąki;
- 3) stawy hodowlane;
- 4) ogrody;
- 5) zadrzewienia;
- 6) zalesienia;
- 7) drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązuje następujące ustalenie: zakazuje się realizacji zabudowy.

§ 42. 1. Ustala się tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone symbolami od **1Zn** do **24Zn**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) zieleń niska;
- 2) łąki;
- 3) pastwiska.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i wiat, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 3) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 90%;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla wiat na 4 m;
- 5) ustala się realizację dachów płaskich albo dwuspadowych lub wielospadowych, symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 50°, krytych dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym lub brązowym i ich odcieniach, albo łupkiem, imitacją łupka, blachą układaną na rąbek stojący lub w karo.

§ 43. 1. Ustala się tereny lasów, oznaczone symbolami od **1ZL** do **38ZL**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenie: lasy.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązuje następujące ustalenie: zakazuje się realizacji zabudowy.

§ 44 1. Ustala się tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami **1ZP**, **2ZP**, **3ZP**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenie: zieleń urządzona – park wiejski.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70%.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, dla terenu **1ZP**:

- 1) nakazuje się zachować kompozycję przestrzenną parku poprzez konserwowanie i wyeksponowanie elementów układu zieleni komponowanej;
- 2) nakazuje się zachować spójność kompozycyjną, z jednoczesnym zakazem wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie założenie ogrodowo-parkowe.

§ 45. 1. Ustala się tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami **4ZP** i **5ZP**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) zieleń urządzona;
- 2) obiekty budowlane i urządzenia sportu i rekreacji.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 20%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 70%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość budynków na 10 m;
- 6) ustala się realizację dachów płaskich albo dwuspadowych lub wielospadowych, symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 50°, krytych dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym lub brązowym i ich odcieniach, albo łupkiem, imitacją łupka, blachą układaną na rąbek stojący lub w karo.

§ 46. 1. Ustala się teren wód powierzchniowych śródlądowych i elektrowni wodnych, oznaczony symbolem **1WS/EEw**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) ciekі wodne;
- 2) zbiorniki wodne;
- 3) zieleń;
- 4) urządzenia wodne;
- 5) elektrownia wodna;
- 6) obiekty budowlane i urządzenia służące obsłudze elektrowni wodnej;
- 7) urządzenia i obiekty towarzyszące.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 60%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,6;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość budynków na 12 m;
- 6) ustala się realizację dachów płaskich albo dwuspadowych lub wielospadowych, symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 50°, krytych dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym lub brązowym i ich odcieniach, albo łupkiem, imitacją łupka, blachą układaną na rąbek stojący lub w karo.

§ 47. 1. Ustala się tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami od **1WS** do **20WS**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) ciekі wodne;

- 2) zbiorniki wodne;
- 3) urządzenia wodne.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację mostów, kładek, przepustów oraz urządzeń wodnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się modernizację i przebudowę zbiorników.

ROZDZIAŁ 3 **Przepisy końcowe**

§ 48. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bolesławiec.

§ 49. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy Bolesławiec

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr/...../23
Rady Gminy Bolesławiec
z dnia 2023 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr/...../23
Rady Gminy Bolesławiec
z dnia 2023 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE MIEJSCOWYM
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ
WŁASNYCH GMINY ORAZ O 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 (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1270), Rada Gminy Bolesławiec rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ocice, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

- 1) budowie i modernizacji dróg lokalnych i dróg dojazdowych, w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **KDL, KDD**, będących we władaniu gminy;
- 2) rozbudowie sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej.

2. Realizacja ww. zadań odbywać się będzie, zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym i środkami finansowymi zapisanymi w budżecie.

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr/...../23
Rady Gminy Bolesławiec
z dnia 2023 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 977) Rada Gminy Bolesławiec ustala, co następuje:

~~Do wyłożonego, od r. do r., do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ocice, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęły:~~

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr/...../23
Rady Gminy Bolesławiec
z dnia 2023 r.

**DANE PRZESTRZENNE, O KTÓRYCH MOWA W ART. 67A UST. 3 I 5 USTAWY Z DNIA 27
MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr/...../23
Rady Gminy Bolesławiec
z dnia 2023 r.

**RYSUNEK PLANU W POSTACI CYFROWEJ Z NADANAŁ GEOREFERENCJĄ W POSTACI
PLIKU GEOTIFF**

**Uzasadnienie do
UCHWAŁY/...../23
RADY GMINY BOLESŁAWIEC
z dnia 2023 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ocice**

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ocice sporządzony został na podstawie uchwały Nr XX/237/21 z dnia 10 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ocice.
2. Plan obejmuje obszar części obrębu geodezyjnego Ocice w gminie Bolesławiec.
3. Celem planu jest zmiana przeznaczenia terenów oraz parametrów zabudowy dla obrębu Ocice w gminie Bolesławiec, w tym uzupełnienie układu komunikacyjnego.
4. Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bolesławiec przyjętego uchwałą Nr XXI/161/13 Rady Bolesławiec z dnia 28 lutego 2013 r. (z późn. zm.).
5. Projekt planu poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.).
6. Treść planu jest zgodna art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587).
7. Ze względu na brak potrzeby, w projekcie miejscowego planu nie ustalono:
 - granic i sposobów zagospodarowania:
 - terenów górniczych,
 - obszarów osuwania się mas ziemnych,
 - krajobrazów priorytetowych - określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
8. W ramach oznaczonych na rysunku planu zabytków nieruchomości wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków oraz objętych ochroną konserwatorską na podstawie MPZP występują wyłącznie obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

Streszczenie procedury formalno-prawnej.

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ocice Rada Gminy Bolesławiec przystąpiła uchwałą Nr XX/237/21 z dnia 10 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ocice. Wójt Gminy Bolesławiec obwieścił i ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu i wyznaczył termin, do którego należy składać wnioski do planu. Jednocześnie wystąpił o uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęło 19 wniosków od instytucji oraz 41 wnioski złożone w trybie art. 17 pkt 1. 6 wniosków rozpatrzono pozytywnie, 17 wniosków rozpatrzono negatywnie, natomiast 18 wniosków rozpatrzono pozytywnie w części i negatywnie w części.

Dla części obszaru objętego uchwałą Rady Gminy Bolesławiec Nr XX/237/21 z dnia 10 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ocice konieczne było uzyskanie zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Następnie przystąpiono do sporządzenia projektu i prognozy oddziaływania na środowisko.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przekazano do zaopiniowania Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Bolesławcu oraz pozostałym organom i instytucjom, które opiniują i uzgadniają projekty mpzp. Projekt planu wraz z prognozą został pozytywnie uzgodniony i zaopiniowany przez wszystkie instytucje. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 18,4238 ha gruntów rolnych klas III.

~~W dniu 2022 r. ogłoszono w prasie oraz obwieszczono na tablicy ogłoszeń i urzędowej stronie internetowej o wyłożeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W dniach od 2022 r. do, 2022 r. projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Bolesławiec. W dniu 2022 r. została przeprowadzona dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Do wyłożonego projektu planu miejscowego nie wpłynęły uwagi, w związku z czym projekt planu miejscowego został przedłożony na sesję Rady Gminy Bolesławiec.~~

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W planie miejscowym uwzględniono:

- **wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe;**

poprzez określenie funkcji, która może być realizowana na wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter i gabaryty zabudowy;

- **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;**

poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, wskazanie obszarów objętych formami ochrony, określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi, określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło, a także poprzez uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień instytucji i organów odpowiedzialnych za realizację wymagań środowiskowych;

- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;**

poprzez wskazanie obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską oraz określenie zasad zagospodarowania tych obszarów i zakres dopuszczalnej ingerencji w obiekty zabytkowe, a także uzgodnienie projektu planu z Wojewódzkim Dolnośląskim Konserwatorem Zabytków;

- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia;**

poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, a także zaopiniowanie projektu planu przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;

- **walory ekonomiczne przestrzeni;**

poprzez rozmieszczenie funkcji w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi danych lokalizacji; uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni realizowane jest głównie poprzez zachowanie obowiązujących już na tym obszarze przeznaczeń terenów, głównie w postaci zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej;

- **prawo własności;**

poprzez zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);

- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;**

poprzez dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa;

- **potrzeby interesu publicznego;**

poprzez dokonanie uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;

- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;**

poprzez dopuszczenie lokalizacji dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz wyznaczenie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;**

poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz ogłoszenie w lokalnej prasie i na stronach urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego projektu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków oraz informacji o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, planowanej dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do projektu planu i prognozy;

- **zasady projektowania uniwersalnego, uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych, wynikające z Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 poz. 1169);**

poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu oraz określaniu zasad jego zagospodarowania wójt uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego.

Z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem przy wyznaczaniu terenów pod zainwestowanie uwzględniono część wymogów wynikających z art. 1 ust. 4.

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, poprzez wyłączenie części obszaru opracowania z możliwością zabudowy, z uwzględnieniem wiejskiego kierunku zagospodarowania większości obszaru;
- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, poprzez wyłączenie części obszaru opracowania z możliwością zabudowy, wprowadzeniu możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej w celu intensyfikacji tkanki urbanistycznej w granicach administracyjnych gminy;
- z uwagi na brak lokalnego transportu publicznego nie było możliwości uwzględnienia lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- wymóg lokalizowania nowej zabudowy w sposób umożliwiający dostęp do odpowiedniej ilości i jakości wody został zapewniony poprzez wskazanie, że nowa zabudowa musi być zaopatrzona w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wód;
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów zostało zapewnione przez dopuszczenie chodników, dróg dla pieszych i rowerów, dróg dla rowerów, pasów ruchu dla rowerów na wszystkich terenach komunikacji kołowej;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej zostało uwzględnione przez ograniczenie rozwoju zainwestowania i wprowadzenie zakazu zabudowy na terenach rolniczych, umożliwienie inwestycji na terenach w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych oraz na terenach przewidzianych pod zainwestowanie w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bolesławiec.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy została przeprowadzona w ramach „oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Bolesławiec”, która została przyjęta w dniu 4 listopada 2020 r. uchwałą Nr XVII/203/20 Rady Gminy Bolesławiec w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Bolesławiec. Opracowywany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zgodny jest z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W planie przewidziane są inwestycje, które stanowią koszt dla gminy, w postaci budowy i modernizacji dróg publicznych oraz wyposażenia ich w niezbędną infrastrukturę techniczną. Ponadto, w przypadku realizacji infrastruktury technicznej, na pozostałych terenach przewidzianych pod zabudowę mogą wystąpić koszty związane z inwestycjami dot. budowy infrastruktury technicznej, co wiązać będzie się z naliczeniem opłaty adiacenckiej na poczet gminy. Koszty związane z wyposażeniem terenów przewidzianych pod zabudowę w niezbędną infrastrukturę techniczną zrekompensuje opłata adiacencka. Wystąpią także koszty związane z wykupem terenów pod realizację dróg. W ciągu 5 lat od wejścia planu w życie nastąpić mogą wpływy z tytułu opłaty planistycznej w momencie sprzedaży nieruchomości. Wystąpi wzrost corocznych wpływów z podatku od gruntów i nieruchomości, których wartość zależeć będzie od zakresu zrealizowanych przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych. W przypadku sprzedaży gruntów gminnych wystąpią zyski z tego tytułu.

Biorąc pod uwagę umiarkowane tempo rozwoju oraz ograniczenie rozwoju zabudowy do obszarów, które zostały przeznaczone pod zainwestowanie w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, potencjalne wpływy ze sprzedaży nieruchomości gminnych, wpływy z podatków od nieruchomości oraz opłat planistycznych, wpływ na budżet gminy w dłuższej perspektywie będzie pozytywny.