

(PROJEKT)
Etap ponownych
opinii i uzgodnień
marzec 2025 r.

(PROJEKT)
UCHWAŁA NR2025
RADY MIEJSKIEJ W BOLESŁAWCU
z dnia2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru
położonego w obrębie ewidencyjnym Mieleszyn, w gminie Bolesławiec – ETAP 1**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940) i art. 67 ust. 3, ust. 4 pkt 1 i ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą Nr XIII/131/2020 Rady Gminy w Bolesławcu z dnia 20 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Mieleszyn, w gminie Bolesławiec, uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1.

1. Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Mieleszyn, w gminie Bolesławiec – ETAP 1, nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bolesławiec”, przyjętego uchwałą Nr IV/27/2019 Rady Gminy w Bolesławcu z dnia 29 stycznia 2019r.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Mieleszyn, w gminie Bolesławiec – ETAP 1, zwany dalej planem, w granicach pokazanych na rysunku planu w skali 1 : 2000 stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.
3. W planie nie określa się:
 - 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich dóbr na obszarze objętym planem;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak takich terenów, obszarów i krajobrazów;
 - 3) sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak potrzeby i konieczności takiego zagospodarowania.

§ 2.

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu, o którym mowa w §1 ust. 2, zwany dalej rysunkiem planu miejscowego.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
 - 2) klasy przeznaczenia terenów;
 - 3) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - b) symbol klasy przeznaczenia terenu,
 - c) granica wydzielenia wewnętrznego,
 - d) symbol wydzielenia wewnętrznego,

- e) linia zabudowy nieprzekraczalna,
- f) linia zabudowy obowiązująca,
- g) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy,
- h) wymiar linii podany w metrach;
- 4) zasady ochrony środowiska:
 - a) rowy do zachowania,
 - b) grunty zagrożone erozją wodną w stopniu silnym;
- 5) zasady ochrony przyrody:
 - a) granica korytarza ekologicznego o znaczeniu krajowym dla migracji dużych ssaków „Dolina Prosny”,
 - b) granica lokalnego korytarza ekologicznego „Dopływ spod Brzezin”,
 - c) granica projektowanego użytku ekologicznego „Kanał Młyński”,
 - d) ostoje fauny z koncentracjami chronionych i rzadkich gatunków zwierząt,
 - e) drzewo pomnikowe;
- 6) ochrona i kształtowanie krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego:
 - a) strefa ochrony krajobrazu naturalno-kulturowego,
 - b) przestrzeń wymagająca specjalnego opracowania,
 - c) objęte ochroną szpalery drzew,
 - d) szpalery drzew do zachowania,
 - e) planowane szpalery drzew,
 - f) negatywne dominanty przestrzenne;
- 7) ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - a) objęte ochroną obiekty lokalnego dziedzictwa kulturowego,
 - b) zabytkowy teren cmentarza ujęty w gminnej ewidencji zabytków,
 - c) stanowisko archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków,
 - d) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 8) obszary, tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) chronione gleby organiczne torfowo-mułowe i mułowo-torfowe,
 - b) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,
 - obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (Q1%),
 - obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (Q10%),
 - c) teren ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych,
 - d) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Prosny”,
 - e) siedlisko chronionych gatunków ryb i stanowisko chronionych częściowo gatunków roślin,
 - f) naturalne siedliska przyrodnicze (6510/6210),
 - g) stanowisko lęgowe bociana białego;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) strefa ochrony sanitarnej cmentarza 50 m,
 - b) strefa ochrony sanitarnej cmentarza 150 m,
 - c) strefa ochrony sanitarnej cmentarza 500 m,
 - d) strefa ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów od napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - e) strefa ograniczeń w zabudowie od lasu;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - a) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV,
 - b) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV,
 - c) istniejąca doziemna linia elektroenergetyczna 15 kV,
 - d) istniejące stacje transformatorowe SN/NN.
- 3. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
 - 2) 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, stanowiące załącznik nr 3;
 - 3) dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3.

Ilekcją w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „**dachu symetrycznym**” – należy przez to rozumieć dach założony na głównej bryle budynku o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy, a także dach mansardowy, łamany dach polski, dach łukowy i walcowy;
- 2) „**dojeżdżie**” – należy przez to rozumieć dojazd do działki budowlanej pojazdem samochodowym;
- 3) „**dominancie przestrzennej**” – należy przez to rozumieć obiekt budowlany stanowiący główny akcent kompozycji zespołu zabudowy, wyróżniający się wysokością, gabarytami lub formą architektoniczną;
- 4) „**działce budowlanej**” – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) „**działce sąsiedniej**” – należy przez to rozumieć najbliższej położoną działkę budowlaną dostępną z tej samej drogi;
- 6) „**froncie działki**” – należy przez to rozumieć część działki budowlanej przylegającą do drogi, z której odbywa się główny dojazd do działki;
- 7) „**handlu wielkopowierzchniowym**” – należy przez to rozumieć handel wielkopowierzchniowy zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) „**linii zabudowy nieprzekraczalnej**” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania budynków i nadziemnych budowli niebędących sieciami uzbrojenia terenu, mierzoną od linii rozgraniczającej drogi, z pominięciem:
 - a) części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu,
 - b) schodów, pochylni, balkonów, loggii, tarasów, wykuszy, ganków i zadaszeń nad wejściami do budynku,
 - c) gzymsów, okapów, elementów odwodnienia, detalu architektonicznego elewacji oraz ocieplenia budynku o grubości nie większej niż 25 cm;
- 9) „**linii zabudowy obowiązującej**” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą wymaganą odległość usytuowania budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem danego terenu, mierzoną od linii rozgraniczającej drogi; linia ta jednocześnie stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków gospodarczych/garażowych i nadziemnych budowli niebędących sieciami uzbrojenia terenu;
- 10) „**miejscu zmiany linii zabudowy**” – należy przez to rozumieć punkt, wskazany na rysunku planu miejscowego, w którym następuje zmiana rodzaju wyznaczonej w planie linii zabudowy;
- 11) „**nadziemnej intensywności zabudowy**” – należy przez to rozumieć nadziemną intensywność zabudowy zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) „**nadzorze archeologicznym**” – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień, mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego podczas prowadzenia robót ziemnych oraz przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 13) „**obiekcie wielkogabarytowym**” – należy przez to rozumieć budynek o powierzchni zabudowy większej niż 500 m² oraz wiatę o powierzchni zabudowy większej niż 250 m²;
- 14) „**parkingu naziemnym**” – należy przez to rozumieć sytuowane na gruncie jednopoziomowe miejsce postojowe dla samochodów lub zgrupowanie takich miejsc, niebędące elementem pasa drogowego;
- 15) „**przepisach odrębnych**” – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 16) „**przestrzeni wymagającej specjalnego opracowania**” – należy przez to rozumieć przestrzeń reprezentacyjną, wymagającą starannego i jednorodnego zagospodarowania i wyposażenia uwzględniającego walory historyczne, kulturowe i krajobrazowe oraz rangę komunikacyjną terenu, w szczególności wymagającą starannego ukształtowania nawierzchni, oświetlenia i zieleni;
- 17) „**przeznaczeniu terenu**” – należy przez to rozumieć podstawowe przeznaczenie terenu wynikające z określonej w planie klasy/klas przeznaczenia terenu;
- 18) „**przeznaczeniu uzupełniającym terenu**” – należy przez to rozumieć przeznaczenie wynikające z określonej w planie klasy/klas przeznaczenia uzupełniającego terenu, którego łączny udział w zagospodarowaniu działki budowlanej lub/i powierzchni całkowitej wszystkich budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej nie może wynosić więcej niż 30%;
- 19) „**sieciach uzbrojenia terenu**” – należy przez to rozumieć przewody wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, gazowe, telekomunikacyjne oraz inne

przewody wraz z obiektami i urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania, a także stacje ładowania pojazdów elektrycznych oraz sieci drenarskie;

- 20) „**siedlisku zabudowy zagrodowej**” – należy przez to rozumieć działkę zabudowaną zabudową zagrodową, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, wykazaną w rejestrze gruntów jako grunty rolne zabudowane;
- 21) „**standardach jakości środowiska**” – należy przez to rozumieć dopuszczalne poziomy emisji substancji lub energii w zakresie zanieczyszczenia powietrza, ciepła, hałasu, wibracji, pól elektromagnetycznych, określone w przepisach odrębnych w zakresie ochrony środowiska;
- 22) „**strefie ochrony archeologicznej**” – należy przez to rozumieć strefę ochrony konserwatorskiej obejmującą obszar, na którym zlokalizowane są zabytki archeologiczne lub istnieje uzasadnione podejrzenie, że mogą się one tam znajdować;
- 23) „**szerokości elewacji frontowej**” – należy przez to rozumieć odległość w linii prostej łączącą dwa najdalej oddalone od siebie punkty elewacji usytuowanej od frontu działki z pominięciem wiatrolapów, ganków, zadaszeń nad wejściami, wykuszy, balkonów, tarasów, schodów, pochylni, a także dobudowanych budynków i wiat gospodarczych/garażowych usytuowanych w uskoku nie mniejszym niż 5 m;
- 24) „**szpalerze drzew**” – należy przez to rozumieć jednorzędowe nasadzenie drzew z zachowaniem rytmu nasadzeń, którego przerwanie jest możliwe na skrzyżowaniach dróg i w miejscach dojazdu do działki;
- 25) „**terenie**” – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;
- 26) „**udziale powierzchni biologicznie czynnej**” – należy przez to rozumieć udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 27) „**udziale powierzchni zabudowy**” – należy przez to rozumieć udział powierzchni zabudowy zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 28) „**usługach nieuciążliwych**” – należy przez to rozumieć usługi będące działalnością gospodarczą o charakterze nieprodukcyjnym, nie zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz niewymagające:
 - a) funkcjonowania w godzinach nocnych od 22⁰⁰ do 6⁰⁰,
 - b) lokalizacji na terenie otwartych placów składowych,
 - c) obsługi transportowej pojazdami o dopuszczalnej masie większej niż 3,5 t;
- 29) „**wydzieleniu wewnętrznym**” – należy przez to rozumieć fragment terenu wyznaczony granicą wydzielenia wewnętrznego, oznaczony symbolem literowym;
- 30) „**wysokości zabudowy**” – należy przez to rozumieć wysokość zabudowy zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 31) „**zieleni towarzyszącej**” – należy przez to rozumieć zieleń o funkcji ozdobnej, rekreacyjno-wypoczynkowej oraz ogrody przydomowe towarzyszące zabudowie, a w pasie drogowym zieleń przydrożną.

§ 4.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem oraz ustalenia szczegółowe dla terenów, określone w planie, obowiązują łącznie.

§ 5.

Wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych symbolem: 1US, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD i 6KDD.

§ 6.

Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się wysokość opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) P-U, P-INS i RZP – 30%;
- 2) MN-U – 20%;
- 3) MN, RZM i RN-RZM – 10%;
- 4) dla pozostałych terenów – 1%.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 7.

1. Na obszarze objętym planem wydziela się liniami rozgraniczającymi tereny o następującym przeznaczeniu:
 - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN;
 - 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem MN-U;
 - 3) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem US;
 - 4) teren produkcji lub usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem P-U;
 - 5) teren produkcji lub stacji paliw płynnych, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem P-INS;
 - 6) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KDZ;
 - 7) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KDL;
 - 8) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KDD;
 - 9) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KR;
 - 10) teren parkingu, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KOP;
 - 11) teren wodociągów, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem IW;
 - 12) teren pompowni ścieków, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem IKP;
 - 13) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem RN;
 - 14) teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem RN-RZM;
 - 15) teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem RN-RZP;
 - 16) teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub akwakultury i obsługi rybactwa, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem RN-RA;
 - 17) teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub lasu, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem RN-L;
 - 18) teren łąki i pastwisk, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem RNL;
 - 19) teren łąk i pastwisk lub zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem RNL-ZN;
 - 20) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem RZM;
 - 21) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem RZP;
 - 22) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem WS;
 - 23) teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem WS-ZN;
 - 24) teren lasu, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem L;
 - 25) teren cmentarza czynnego, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem CC.
2. Szczegółowe klasy przeznaczenia terenów oraz zasady kształtowania ich zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów określa się w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

§ 8.

Jeżeli ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej na terenach, o których mowa w § 7 ust.

1, można:

- 1) sytuować nowe obiekty budowlane wraz z budynkami gospodarczymi/garażowymi i urządzeniami budowlanymi oraz przebudowywać, rozbudowywać, nadbudowywać i odbudowywać obiekty istniejące, wykonywać inne roboty budowlane, a także zmieniać sposób użytkowania istniejących obiektów budowlanych i ich części oraz sposób zagospodarowania terenów, zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) sytuować sieci uzbrojenia służące obsłudze terenów i ich zabudowy;
- 3) urządzać zieleni towarzyszącą.

§ 9.

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na obszarze objętym planem:

- 1) istniejące na terenach przeznaczonych pod zabudowę obiekty budowlane o funkcji niezgodnej z ustaloną w planie klasą przeznaczenia terenu można przebudować, rozbudować, nadbudować zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy i wskaźnikami zagospodarowania określonymi dla danego terenu, na którym są usytuowane, jeżeli:
 - a) zostały wybudowane zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego,
 - b) ich funkcjonowanie nie narusza określonych w planie zasad ochrony środowiska i przyrody;
- 2) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie:
 - a) wartości wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy i udziału powierzchni zabudowy większej, niż określona w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu, bez prawa do rozbudowy,
 - b) wysokości zabudowy większej, niż określona w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu, bez prawa do nadbudowy, z wyjątkiem zmiany geometrii dachu na geometrię zgodną z tymi ustaleniami,
 - c) istniejącej geometrii dachu na budynku innej, niż określona w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu, w przypadku jego przebudowy lub rozbudowy;
- 3) na terenach, na których nie ustalono linii zabudowy na rysunku planu miejscowego, należy przyjmować nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych;
- 4) dopuszcza się rozbudowę budynków usytuowanych w stanie istniejącym przed ustaloną na rysunku planu miejscowego linią zabudowy na zasadach określonych w przepisach odrębnych w zakresie dróg publicznych, przy czym w takim przypadku dla rozbudowy budynku nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza jego elewacja frontowa;
- 5) dla rozbudowy budynku dopuszcza się zachowanie geometrii dachu i wysokości, takich jak budynku istniejącego, niezależnie od ustaleń szczegółowych dla danego terenu, na którym budynek jest usytuowany;
- 6) nowe budynki i wiaty na działkach budowlanych należy sytuować:
 - a) zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego,
 - b) prostopadle/równolegle do bocznych granic działki;
- 7) określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów gabaryty budynku, wysokość budynku i geometria dachu dotyczą głównej bryły budynku, która powinna stanowić co najmniej 60% powierzchni zabudowy budynku;
- 8) w jednorodzinnych budynkach mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej obowiązuje jednakowa forma dachów, położona w jednej linii główna kalenica oraz położony w jednej linii okap dachu, a także spójny rodzaj i kolor pokrycia dachowego;
- 9) określona w ustaleniach szczegółowych dla terenów geometria dachów nie dotyczy szklarni i tuneli foliowych;
- 10) obowiązuje zakaz sytuowania:
 - a) dachów półszczytowych,
 - b) na budynkach akcentów architektonicznych w formie wieżyczek, sterczyn.

§ 10.

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska na obszarze objętym planem:

- 1) działalność gospodarcza powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący tę działalność ma tytuł prawny, ani uciążliwości na działkach sąsiednich;
- 2) obowiązuje zakaz stosowania urządzeń grzewczych o niskiej sprawności spalania;
- 3) skanalizowanie cieków wodnych i rowów dopuszcza się wyłącznie na terenach ulic i dróg, lokalizacji dojazdów oraz w miejscach uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem terenu;
- 4) obowiązuje zakaz podejmowania działań mogących znacząco negatywnie oddziaływać na wody podziemne i mogących spowodować zanieczyszczenie tych wód, w szczególności obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do wód i do ziemi;
- 5) na rowach do zachowania, o przebiegu wskazanym na rysunku planu miejscowego w przybliżeniu, obowiązuje lokalizacja budowli hydrotechnicznych (zastawek, przepusto-zastawek) spowalniających odpływ wody w okresach suszy, umożliwiającymi utrzymanie poziomu wód

- gruntowych niezbędnego do zachowania siedlisk chronionych oraz siedlisk wilgotnych i bagiennych w dolinie rzeki Prośny;
- 6) na gruntach zagrożonych erozją wodną w stopniu silnym, wskazanych na rysunku planu miejscowego, obowiązuje zachowanie istniejących łąk i pastwisk trwałych, nieleśnych zadrzewień i zakrzewień lub lasów, a w przypadku ich braku obowiązuje:
 - a) na gruntach ornych stosowanie szerokich miedz z roślinnością trawiastą oraz muraw i zadarnień na drogach spływu wód opadowych,
 - b) w obiektach budowlanych stosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających przed osuwaniem się gruntu;
 - 7) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) na terenach zabudowy, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem MN, MN-U, US, P-U, P-INS, RN-RZM, RZM i RZP obowiązuje dotrzymanie poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, określonych w przepisach odrębnych z zakresu dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych, jak dla miejsc dostępnych dla ludności;
 - 9) zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przed hałasem teren oznaczony na rysunku planu symbolem:
 - a) MN – należy do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN-U – należy do terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) RZM i RN-RZM – należy do terenów zabudowy zagrodowej,
 - d) US – należy do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 11.

Ustala się następujące zasady ochrony przyrody na obszarze objętym planem:

- 1) obejmuje się ochroną korytarz ekologiczny o znaczeniu krajowym dla migracji dużych ssaków „Dolina Prośny”, w granicach określonych na rysunku planu miejscowego, w granicach którego obowiązuje:
 - a) zakaz przerywania drożności korytarza ekologicznego, w szczególności jego fragmentacji przez obiekty liniowe stanowiące bariery ekologiczne,
 - b) zachowanie mozaikowatej struktury ekosystemów łąkowo-rolno-zadrzewieniowych i leśnych, wodnych i bagiennych, sprzyjających migracji i wędrówkom dużych ssaków oraz umożliwiających ich schronienie,
 - c) ochrona zasobów przyrodniczych o wysokim stopniu naturalności;
- 2) obejmuje się ochroną lokalny korytarz ekologiczny „Dopływ spod Brzezin”, w granicach określonych na rysunku planu miejscowego; w granicach którego obowiązuje:
 - a) utrzymanie ciągłości i spójności przestrzennej doliny rzecznej,
 - b) zachowanie mozaikowatego krajobrazu łąkowo-rolno-zadrzewieniowego i leśnego, zbiorowisk wodnych i wodno-błotnych z biocenozami łąk wilgotnych, ziołorośli, lasów łęgowych oraz przywodnych liniowych zadrzewień o charakterze łęgowym wraz z pasmem ziołorośli i szuwarów;
 - c) zakaz:
 - przekształcania naturalnej rzeźby terenu, z wyjątkiem zmian związanych z gospodarką wodną i gospodarką rybacką,
 - dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli nie służą one ochronie przyrody lub zrównoważonemu wykorzystaniu użytków zielonych i lasów oraz racjonalnej gospodarce wodnej;
- 3) obejmuje się ochroną projektowany użytek ekologiczny „Kanał Młyński”, w granicach określonych na rysunku planu miejscowego, w granicach którego obowiązuje:
 - a) ochrona naturalnych zbiorowisk roślinnych zbiorników wodnych ze zbiorowiskami grążela żółtego i grzybienia białego (3510),
 - b) ochrona starodrzewu,
 - c) zakaz przekształcania wszystkich elementów chronionego ekosystemu, w tym wód kanału, zadrzewień łęgowych, nadrzecznych ziołorośli i szuwarów;
- 4) obejmuje się ochroną ostoje fauny z koncentracjami chronionych i rzadkich gatunków zwierząt, w granicach określonych na rysunku planu miejscowego, w granicach których obowiązuje:
 - a) zachowanie w stabilnym lub optymalnym stanie struktury ekosystemów i procesów ekologicznych sprzyjających występowaniu dziko żyjących zwierząt i różnorodności biologicznej,
 - b) ochrona mozaiki dolinnych lasów, starorzeczy, zbiorników wodnych, kanałów, terenów podmokłych, łągów nad wodami, szuwarów, łąk trwałych i pastwisk trwałych oraz starodrzewu,

- c) zakaz dokonywania regulacji cieków wodnych, wykonywania melioracji odwadniających oraz obniżania poziomu wód gruntowych;
- 5) obejmuje się ochroną drzewo pomnikowe, o lokalizacji wskazanej na rysunku planu miejscowego - dąb szypułkowy (czerwony), o obwodzie 600 cm, usytuowany na terenie oznaczonym symbolem 5L, dla którego ochrony obowiązuje:
 - a) zakaz sytuowania obiektów budowlanych w rzucie korony drzewa, dokonywania trwałych zmian rzeźby terenu oraz podejmowania innych działań i czynności w otoczeniu drzewa, mogących spowodować szkodliwą zmianę warunków vegetacji,
 - b) zachowanie drzewa do jego naturalnej śmierci.

§ 12.

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania krajobrazu na obszarze objętym planem, w tym krajobrazu kulturowego:

- 1) obejmuje się ochroną krajobraz naturalno-kulturowy historycznego zespołu zabudowy młyna Chobot, w granicach strefy ochrony krajobrazu naturalno-kulturowego określonych na rysunku planu miejscowego, w granicach której obowiązuje:
 - a) zachowanie istniejącego ukształtowania powierzchni terenu oraz mozaiki gruntów ornych, polan, terenów podmokłych, cieków i zbiorników wodnych, lasów oraz zadrzewień i zakrzewień nieleśnych,
 - b) ochrona objętych ochroną szpalerów drzew zgodnie z wymogami pkt 2,
 - c) zachowanie/odtworzenie zbiornika wodnego (stawu) w wydzieleniu wewnętrznym [D], na terenie oznaczonym symbolem 4WS-ZN,
 - d) zakaz sytuowania obiektów budowlanych mogących przesłonić, zakłócić lub oszpecić odbiór widoku na zespół zabudowy młyna Chobot, usytuowanego na terenie oznaczonym symbolem 5RN i 6RN,
 - e) ukształtowanie przestrzeni wewnętrznego podwórza, zawartego pomiędzy liniami zabudowy terenu 1MN-U i 5RZM wraz z drogą 2KR, jako przestrzeni wymagającej specjalnego opracowania;
- 3) obejmuje się ochroną szpalery drzew, o lokalizacji wskazanej na rysunku planu miejscowego: szpaler robinii akacjowej, usytuowany wzdłuż drogi oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem 2KDD, oraz podwójny szpaler dębowo – lipowo - jesionowy, usytuowany wzdłuż drogi oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem 2KR, dla ochrony których obowiązuje:
 - a) zakaz prowadzenia robót ziemnych i budowlanych oraz zakaz podejmowania innych działań i czynności w otoczeniu szpalery drzew, w sposób mogący spowodować zniszczenie, uszkodzenie drzew lub szkodliwą zmianę warunków ich vegetacji,
 - b) wymiana drzew chorych i zamierających na nowe, tego samego gatunku;
- 4) na rysunku planu miejscowego wskazuje się szpalery drzew do zachowania, które obejmuje się ochroną oraz obowiązkiem uzupełnienia szpalery drzewami tego samego gatunku;
- 5) na odcinkach dróg, wskazanych na rysunku planu miejscowego, obowiązuje usytuowanie planowanych szpalerów drzew, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

§ 13.

Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego na obszarze objętym planem:

- 1) obejmuje się ochroną obiekty lokalnego dziedzictwa kulturowego, wskazane na rysunku planu miejscowego, nie ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
 - a) młyn ok. 1885 r., pierwotnie drewniany, odbudowany jako murowany w 1946 r.,
 - b) budynek mieszkalny pracowników młyna, drewniany, opierzony, pocz. XX w, w zespole zabudowy młyna Chobot;
- 2) dla ochrony budynku młyna Chobot, o którym mowa w pkt 1 lit. a, ustala się:
 - a) obowiązuje zachowanie gabarytów oraz osiowej kompozycji elewacji usytuowanej od strony wewnętrznego podwórza,
 - b) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynku zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu, jego przebudowę i rozbudowę poziomą, zmianę geometrii dachu oraz odtworzenie zadaszenia nad rampą transportową;
- 3) dla ochrony budynku mieszkalnego pracowników młyna, o którym mowa w pkt 1, ustala się:
 - a) obowiązuje zachowanie horyzontalnej, prostej bryły budynku, gabarytów, w tym proporcji wysokości ścian zewnętrznych do wysokości dachu, formy i układu dachu, symetrycznej - osiowej kompozycji elewacji, drzwi z nadświetłem, rodzaju konstrukcji budynku, detalu architektonicznego, w tym dekoracyjnie rzeźbionych obramień otworów okiennych, gzymsów podokapowych z ciętym wzorem,

- b) zakaz nadbudowy budynku, montażu urządzeń budowlanych i technicznych na elewacji frontowej i dachu, stosowania na elewacji i dachu budynku blachy falistej i trapezowej, paneli PCV i okładzin typu siding,
- c) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynku zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu, jego przebudowę i rozbudowę poziomą pod warunkiem zachowania tradycyjnych materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych elewacji,
- d) dopuszcza się doświetlenie poddasza użytkowego wyłącznie oknami połaciowymi, w przypadku jego adaptacji na pomieszczenia użytkowe.

§ 14.

Ustala się następujące zasady ochrony zabytków na obszarze objętym planem:

- 1) obejmuje się ochroną konserwatorską zabytek nieruchomy, ujęty w gminnej ewidencji zabytków, wskazany na rysunku planu miejscowego – zabytkowy teren cmentarza parafialnego, 1900 r., Mieleszyn;
- 2) dla ochrony zabytkowego terenu cmentarza, o którym mowa w pkt 1, ustala się:
 - a) obowiązuje zachowanie/odtworzenie wewnętrznego rozplanowania i kompozycji zieleni wysokiej, w szczególności historycznego układu dróg cmentarnych w formie krzyża, układu kwater grzebalnych,
 - b) obowiązuje ochrona konserwatorska cmentarnych krzyży i historycznych nagrobków:
 - krzyża na grobie proboszcza mieleszyńskiego ks. Teofila Zygałowskiego, odlew żeliwny, 1881 r.,
 - nagrobków rodów mieleszyńskich ok. 1812 r.(Cieluchów, Cieleckich),
 - c) obowiązuje wykonanie estetycznych nawierzchni i stylowego oświetlenia.

§ 15.

Ustala się następujące zasady ochrony zabytków archeologicznych na obszarze objętym planem:

- 1) obejmuje się ochroną zabytki archeologiczne na obszarze udokumentowanych stanowisk archeologicznych, wskazanych na rysunku planu miejscowego, ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
 - a) AZP 77-39/3 - punkt osadniczy kultury łużyckiej, chronologia nieokreślona,
 - b) AZP 77-39/4 - punkt osadniczy kultury łużyckiej, okres halszacki D - okres lateński,
 - c) AZP 77-39/5 - osada kultury łużyckiej, V okres epoki brązu – okres halszacki,
 - d) AZP 77-39/6 - punkt osadniczy kultury łużyckiej, chronologia nieokreślona,
 - e) AZP 77-39/7 - punkt osadniczy kultury łużyckiej, chronologia nieokreślona, oraz punkt osadniczy kultury polskiej, XVII-XVIII w.,
 - f) AZP 77-39/8 - punkt osadniczy kultury przeworskiej, chronologia nieokreślona,
 - g) AZP 77-39/9 - osada kultury łużyckiej, chronologia nieokreślona,
 - h) AZP 77-39/10 - punkt osadniczy kultury polskiej, średniowiecze,
 - i) AZP 77-39/11 - punkt osadniczy kultury łużyckiej, chronologia nieokreślona, oraz punkt osadniczy kultury polskiej, XIV-XV w.,
 - j) AZP 77-39/12 - osada kultury łużyckiej, chronologia nieokreślona,
 - k) AZP 77-39/13 - punkt osadniczy kultury przeworskiej, chronologia nieokreślona,
 - l) AZP 77-39/14 - punkt osadniczy kultury łużyckiej, chronologia nieokreślona,
 - m) AZP 77-39/15 - ślad osadniczy kultury łużyckiej, chronologia nieokreślona,
 - n) AZP 77-39/16 - punkt osadniczy kultury łużyckiej, chronologia nieokreślona,
 - o) AZP 77-39/17 - punkt osadniczy kultury łużyckiej, chronologia nieokreślona,
 - p) AZP 77-39/18 - ślad osadniczy kultury łużyckiej, chronologia nieokreślona, oraz ślad osadniczy kultury polskiej, średniowiecze,
 - q) AZP 77-39/19 - punkt osadniczy kultury łużyckiej, chronologia nieokreślona,
 - r) AZP 77-40/1 - punkt osadniczy kultury nieokreślonej, pradzieje, stanowisko archiwalne, na rysunku planu lokalizacja nieokreślona,
 - s) AZP 77-40/2 - punkt osadniczy kultury nieokreślonej, pradzieje, oraz osada kultury polskiej, XIV-XV w.,
 - t) AZP 77-40/3 - punkt osadniczy kultury nieokreślonej, epoka kamienia, osada kultury łużyckiej, III-V okres epoki brązu, oraz osada kultury polskiej, XIV-XV w.,
 - u) AZP 77-40/4 - osada kultury polskiej, XIV-XV w.,
 - v) AZP 77-40/5 - osada kultury polskiej, XIV-XV w., oraz osada kultury polskiej, XVI-XVII w.,
 - w) AZP 77-40/6 - osada kultury przeworskiej, okres wpływów rzymskich C1-C2, oraz osada kultury polskiej, XIV-XV w.,

- x) AZP 77-40/7- osada kultury łużyckiej, V okres epoki brązu – okres halsztacki C, oraz osada kultury polskiej, XIV-XV w.,
 - y) AZP 77-40/8 - osada kultury łużyckiej, V okres epoki brązu – okres halsztacki C,
 - z) AZP 77-40/9 - osada kultury łużyckiej, - V okres epoki brązu – okres halsztacki, oraz osada kultury polskiej, XIV-XV w.,
 - aa) AZP 77-40/10 - osada kultury łużyckiej, V okres epoki brązu – okres halsztacki, oraz punkt osadniczy kultury prapolskiej, XI-XII w.,
- 2) na obszarze lokalizacji zabytków archeologicznych, o których mowa w pkt 1, podczas realizacji wszelkich robót ziemnych oraz dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków;
 - 3) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o których mowa w pkt 1, obejmującą obszar położony w promieniu 30 metrów od udokumentowanego stanowiska archeologicznego;
 - 4) w strefie, o której mowa w pkt 3, podczas realizacji wszelkich robót ziemnych oraz dokonywania zmian charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu obowiązuje nadzór archeologiczny, prowadzony za pozwoleniem wydanym zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

§ 16.

Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych na obszarze objętym planem:

- 1) za przestrzeń publiczną uznaje się:
 - a) teren ulic w ciągach dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDD, 4KDD, 5KDD i 6KDD,
 - b) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1US,
 - c) teren parkingu, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1KOP;
- 2) dla terenów, o których mowa w pkt 1, ustala się:
 - a) dopuszcza się tymczasowe obiekty usługowe handlu detalicznego, o powierzchni zabudowy nie większej niż 25 m² i wysokości nie większej niż 3 m:
 - na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem 1KOP, związane z obsługą terenu cmentarza czynnego 1CC,
 - na pozostałych terenach, o funkcji związanej z obsługą transportu zbiorowego,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem 1US obowiązuje zieleń wysoka komponowana,
 - c) zakazuje się sytuowania elementów wyposażenia pasa drogowego, nadziemnych sieci uzbrojenia, schodów i pochylni w sposób ograniczający możliwość swobodnego przejścia oraz ruch osób ze szczególnymi potrzebami.

§ 17.

Ustala się następujące granice i sposoby zagospodarowania obszarów, terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) gleby organiczne torfowo-mułowe i mułowo-torfowe, o lokalizacji wskazanej na rysunku planu miejscowego, podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych, w tym zakaz:
 - a) obniżania poziomu wód gruntowych oraz dokonywania zmian stosunków wodnych w sposób niekorzystny dla zachowania środowiska gleb,
 - b) wydobywania gleb i dokonywania trwałych zmian rzeźby terenu jeśli zmiany te nie są związane z budową stawów chowu i hodowli narybku, ryb lub pozostałych organizmów wodnych;
- 2) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obejmujących obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, oraz obszar, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi 10%, wskazanych na rysunku planu miejscowego, obowiązują przepisy odrębne w zakresie prawa wodnego, w tym zakaz:
 - a) zmiany ukształtowania powierzchni terenu,
 - b) lokalizacji zabudowy,
 - c) lokalizacji sadów i plantacji oraz sztucznych zbiorników wodnych, w tym stawów hodowlanych służących produkcji rolniczej,
 - d) składowania środków ochrony roślin, nawozów, odpadów i kompostu oraz innych materiałów i substancji, zagrażających stanowi sanitarnemu wód i środowisku,
 - e) wprowadzania nowych zadrzewień i zakrzewień, z wyjątkiem pojedynczych drzew i krzewów usytuowanych w sposób nie powodujący podpiętrzenia przepływających wód powodziowych

- wielkich;
- 3) wskazuje się teren ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych, obejmującego teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1IW, na którym obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia określone w decyzji nr PO.ZUZ.2.421.448.2018.MM Dyrektora Zarządu Zlewni w Kaliszu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 08.05.2019 r.;
 - 4) w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Prosny”, wskazanych na rysunku planu miejscowego, obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony przyrody oraz zakazy i ograniczenia określone w uchwale Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 29 listopada 2016 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Prosny (Dz. Urz. z 2016 r. poz. 5722);
 - 5) wody koryta rzeki Prosny, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem od 1WS do 18WS, stanowiące siedlisko chronionych gatunków ryb i stanowisko chronionych częściowo gatunków roślin, podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody:
 - a) siedlisko śliza (*Nemacheilus barbatulus*), kozy (*Cobitis taenia*) i piskorza (*Misgurnus fossilis*),
 - b) stanowisko włosienicznika rzecznego (*Ranunculus fluitans*);
 - 6) naturalne siedliska przyrodnicze, o lokalizacji wskazanej na rysunku planu miejscowego, podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie zapobiegania szkodom w środowisku i ich naprawie oraz w zakresie ochrony przyrody:
 - a) 6510 - Niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie (*Arrhenatherion elatioris*),
 - b) 6120 – Murawy kserotermiczne (*Festuco-Brometea*).
 - 7) stanowisko lęgowe bociana białego (*Ciconia ciconia*), usytuowane na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MN-U, na słupie linii elektroenergetycznej w zespole zabudowy młyna Chobot, o lokalizacji wskazanej na rysunku planu miejscowego, podlega ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody;

§ 18.

Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na obszarze objętym planem:

- 1) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości;
- 2) parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości ustala się w przepisach szczegółowych dla terenów, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) ustalenia parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie dotyczą działek wydzielanych pod:
 - a) drogi,
 - b) obiekty i urządzenia sieci uzbrojenia terenu,
 - c) obiekty małej architektury.

§ 19.

Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem:

- 1) w strefach ochrony sanitarnej cmentarza, obejmujących obszar położony w promieniu 50 metrów, 150 metrów i 500 metrów wokół jego linii rozgraniczających, obowiązują:
 - a) zakaz sytuowania nowych budynków mieszkalnych, zakładów zbiorowego żywienia, zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywności, studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych - w strefie obejmującej obszar położony w promieniu 150 m od cmentarza, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) odległość, o której mowa w lit. a, może być zmniejszona do 50 m, jeżeli budynki korzystające z wody są podłączone do komunalnej sieci wodociągowej,
 - c) zakaz sytuowania ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych - w strefie obejmującej obszar położony w promieniu 500 m od cmentarza;
- 2) w korytarzu technicznym napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia EE110kV o szerokości 15 m oraz linii elektroenergetycznych średniego napięcia EE15kV o szerokości 5 m, licząc w poziomie od skrajnych przewodów linii, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu określone przepisami odrębnymi w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy, w szczególności zakaz:
 - a) lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, ich balkonów i tarasów,
 - b) lokalizacji budynków inwentarskich,

- c) sytuowania budynków gospodarczych/garażowych, budowli i zieleni o wysokości większej niż 3 m,
 - d) prowadzenia robót budowlanych oraz zagospodarowania terenów w sposób zagrażający prawidłowemu funkcjonowaniu linii lub ograniczający stały dostęp do niej;
- 3) w strefie ograniczeń w zabudowie od lasu, obejmującej pas terenu położony w odległości do 16 m od linii rozgraniczającej terenu lasu, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem L, oraz terenu rolniczego lub lasu, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem RN-L, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych określone przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego, w szczególności warunków sytuowania budynków oraz ochrony pożarowej;
- 4) ogrodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem WS, oraz linii brzegowej wód śródlądowych usytuowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem WS-ZN, należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego.

§ 20.

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji na obszarze objętym planem oraz wyposażenia w miejsca do parkowania:

- 1) zachowuje się istniejące powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem drogowym poprzez drogę:
 - a) powiatową DP 4714E relacji Wieruszów – Bolesławiec - Chróścín, oznaczoną na rysunku planu miejscowego symbolem 1KDZ i 2KDZ,
 - b) powiatową DP 4722E relacji Mieleszyn – Mieleszynek, oznaczoną na rysunku planu miejscowego symbolem 1KDL,
 - c) gminną DG 118014E relacji Mieleszyn – Wełny, położoną poza obszarem objętym planem;
- 2) zachowuje się odcinki gminnych dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem:
 - a) 2KDD - DG 118009E relacji Mieleszyn - Chobot,
 - b) 3KDD - DG 118504E relacji droga na Chobot,
 - c) 4KDD - DG 118022E relacji Mieleszyn – Kolonia Zmyślona,
 - d) 5KDD - DG 118048E relacji Mieleszyn – Kolonia Bolesławiecka;
- 3) w zakresie rozbudowy systemu komunikacji o znaczeniu lokalnym ustala się:
 - a) rozbudowę gminnych dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem 2KDD, 3KDD, 4KDD i 5KDD,
 - b) budowę gminnych dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem 1KDD i 6KDD,
 - c) rozbudowę gminnej drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem 3KR;
- 4) parametry i zasady kształtowania zagospodarowania dróg, o których mowa w pkt 1-3, określono w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 5) obowiązuje zachowanie ciągłości elementów pasa drogowego przeznaczonych dla pieszych i rowerzystów;
- 6) zakazuje się lokalizacji wolnostojących garaży wielopoziomowych;
- 7) obowiązuje minimalna liczba miejsc postojowych (m.p.) dla samochodów osobowych, ustalona dla poszczególnych klas przeznaczenia terenu, zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna:
 - 1 m.p. na 1 każdy lokal mieszkalny w jednorodzinnym budynku mieszkalnym wolnostojącym,
 - 2 m.p. na 1 każdy lokal mieszkalny w jednorodzinnym budynku mieszkalnym w zabudowie bliźniaczej,
 - b) usługi handlu detalicznego i handlu hurtowego – 2 m.p. na 100 m² powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 2 m.p. na sklep,
 - c) usługi rzemieślnicze – 1 m.p. na 50 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 m.p.,
 - d) usługi turystyki - 1 m.p. na 10 miejsc dla użytkowników,
 - e) usługi gastronomii - 1 m.p. na 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - f) usługi ochrony zdrowia – 2 m.p. na 1 gabinet, lecz nie mniej niż 2 m.p.,
 - g) usługi opieki społecznej – 1 m.p. na 5 miejsc dla użytkowników,
 - h) usługi nauki - 1 m.p. na 50 m² powierzchni użytkowej,
 - i) usługi sportu i rekreacji - 2 m.p. na 50 m² powierzchni użytkowej,
 - j) usługi kultury i rozrywki - 2 m.p. na 50 m² powierzchni użytkowej,

- k) usługi biurowe i administracji - 1 m.p. na 50 m² powierzchni użytkowej,
 - l) obiekty produkcyjne, składy i magazyny – 1 m.p. na 10 zatrudnionych;
 - m) zabudowa zagrodowa – 2 m.p./budynek mieszkalny,
 - n) pozostałe klasy przeznaczenia – 1 m.p. na 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 m.p.,
- 8) obowiązują miejsca postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, co najmniej w liczbie:
- a) 0 miejsc postojowych – jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi mniej niż 5,
 - b) 1 miejsce postojowe – jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi od 6 do 20,
 - c) 2 miejsca postojowe - jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych jest większa niż 20;
- 9) obowiązują miejsca postojowe (m.p.) dla rowerów, towarzyszące określonym klasom przeznaczenia terenu, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
- a) usługi handlu detalicznego – 3 m.p. na 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - b) usługi turystyki - 1 m.p. na 10 użytkowników,
 - c) usługi ochrony zdrowia - 2 m.p. na gabinet lekarski,
 - d) usługi sportu i rekreacji – 2 m.p. na 1000 m² powierzchni terenu;
- 10) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 7, 8 i 9, należy sytuować na terenie i na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą, przy czym:
- a) ustalenia, o których mowa w pkt 7 nie dotyczą lokali użytkowych usytuowanych w jednorodzinnych budynkach mieszkalnych,
 - b) na działkach z zabudową wielofunkcyjną wymaganą liczbę miejsc postojowych należy ustalić sumując liczbę miejsc określoną dla poszczególnych klas przeznaczenia terenu,
 - c) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 8, należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom ze szczególnymi potrzebami najdogodniejszy dostęp do budynku, na styku z utwardzonym dojściem do budynku oraz w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do jego wejścia.

§ 21.

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem:

- 1) dopuszcza się sieci uzbrojenia na obszarze objętym planem;
- 2) przy lokalizacji sieci uzbrojenia obowiązują przepisy odrębne w zakresie warunków ich usytuowania;
- 3) na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę, z wyjątkiem terenu ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych oraz gruntów rolnych I-III klasy bonitacyjnej, dopuszcza się budowę przepompowni ścieków i stacji transformatorowych 15/0,4 kV o wysokości nie większej niż 9 m, oraz wydzielenie dla nich działek z zapewnieniem stałego dojazdu do drogi;
- 4) jeżeli ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej, dla obiektów sieci uzbrojenia sytuowanych na wydzielonych działkach, nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów dotyczące:
 - a) wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy,
 - b) udziału powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) udziału powierzchni zabudowy,
 - d) geometrii dachu i kąta nachylenia połaci dachowej,
 - e) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 5) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się wyłącznie z komunalnej sieci wodociągowej;
- 6) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczych lub przeciwpożarowych z własnego źródła, w tym z czystych wód opadowych przechwytywanych i gromadzonych w zbiornikach retencyjnych;
- 7) obowiązuje odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej na komunalną oczyszczalnię ścieków, a w przypadku jej braku, wyłącznie na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem MN, MN-U i RZM, dopuszcza się przejściowe gromadzenie ścieków bytowych w zbiorniku bezodpływowym lub ich oczyszczanie w przydomowej oczyszczalni ścieków z odprowadzeniem ścieków i osadów ściekowych na komunalną oczyszczalnię ścieków;
- 8) w przypadkach zanieczyszczenia przekraczającego dopuszczalne wskaźniki ścieki przemysłowe, przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, należy podczyścić w urządzeniach zakładowych;
- 9) przy odprowadzeniu czystych wód opadowych i roztopowych obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych polegających na zatrzymaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze ich wykorzystanie, odparowanie, rozsącanie do gruntu lub

- retencjonowanie;
- 10) do sieci kanalizacji deszczowej, rowów, wód i do ziemi dopuszcza się odprowadzenie, po zastosowaniu rozwiązań, o których mowa w pkt 9, wyłącznie nadmiaru czystych wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie nie było możliwe;
 - 11) zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej i z odnawialnych źródeł energii;
 - 12) zachowuje się istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 110kV i 15kV oraz dopuszcza się ich przebudowę i wymianę w istniejącym przebiegu;
 - 13) dopuszcza się budowę nowych elektroenergetycznych sieci uzbrojenia wysokich napięć (WN) i średnich napięć (SN) wyłącznie jako podziemnych;
 - 14) zachowuje się istniejące stacje transformatorowe SN/NN oraz dopuszcza ich przebudowę i rozbudowę;
 - 15) zakazuje się:
 - a) lokalizacji elektrowni wiatrowych,
 - b) umieszczania instalacji fotowoltaicznych na obiektach lokalnego dziedzictwa kulturowego oraz na zabytkach nieruchomych ujętych w gminnej ewidencji zabytków;
 - 16) zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się z odnawialnych źródeł energii i/lub z innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń standardów jakości środowiska;
 - 17) zaopatrzenie w gaz dopuszcza się z sieci gazowej niskiego ciśnienia, a w przypadku jej braku z przydomowego zbiornika na gaz płynny, zlokalizowanego na działce budowlanej;
 - 18) wyklucza się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej:
 - a) na gruntach rolnych I-III klasy bonitacyjnej oraz gruntach leśnych, podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych,
 - b) na terenach występowania gleb organicznych, podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych,
 - c) na terenach występowania naturalnych siedlisk przyrodniczych, podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody,
 - d) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,
 - e) w granicach objętego ochroną krajobrazu naturalno-kulturowego;
 - 19) w przypadku lokalizacji stacji bazowej telefonii komórkowej na terenach, dla których ustalono maksymalną wysokość zabudowy lub maksymalną wysokość dla budowli, wysokość ta obowiązuje także stację bazową telefonii komórkowej;
 - 20) w przypadku kolizji nowej zabudowy i zalesienia terenów z istniejącą siecią drenarską obowiązuje stosowanie rozwiązań zapewniających jej prawidłowe funkcjonowanie.

DZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW

Rozdział 1 Tereny zabudowy mieszkaniowej

§ 22.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem od **1MN** do **4MN**, ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wykluczeniem:
 - 1) zabudowy bliźniaczej łącznie o więcej niż 1 lokalu mieszkalnym w budynku,
 - 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie:
 - 1) usługi rzemieślnicze;
 - 2) usługi zdrowia i pomocy społecznej, z wykluczeniem usług pomocy społecznej,
 - 3) usługi biurowe i administracji, z wykluczeniem usług administracji.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) wyłącznie na działkach o szerokości frontu działki mniejszej niż 16 m dopuszcza się sytuowanie budynku gospodarczego/garażowego, zwróconego ścianą bez okien i drzwi, w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki,
 - b) łączna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych/garażowych nie może być większa niż 70% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego,
 - c) geometria dachów:
 - budynki mieszkalne - dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o

- nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 30° do 45°,
 - na pozostałych obiektach budowlanych – dowolne,
- d) na terenie 1MN, 2MN i 4 MN budynki mieszkalne należy sytuować połaciowo do drogi;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - obowiązują usługi nieuciążliwe;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wartość wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy: minimalna - 0,10, maksymalna - 0,60,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,50,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne - 10 m, lecz nie więcej niż 5 m do okapu dachu,
 - budynki gospodarcze/garażowe - 7,0 m, lecz nie więcej niż 3,5 m do okapu dachu lub górnej krawędzi ściany zewnętrznej,
 - pozostałe obiekty budowlane - 4,0 m,
 - e) liczba nadziemnych kondygnacji budynku nie może być większa niż 2, przy czym drugą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym,
 - f) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – do 12 m;
 - g) linia zabudowy nieprzekraczalna od drogi: 1KDZ, 1KDD oraz gminnej drogi wewnętrznej - 10 m, 3KDD – 5 m, 4KDD – 5 m i 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej na 1 budynek mieszkalny - 800 m²;
- 5) zasady obsługi transportowej terenu:
 - a) dojazd z drogi 1KDZ, 1KDD, 3KDD, 4KDD oraz z gminnej drogi wewnętrznej,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z w § 20,
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania – parking naziemny lub/i garaż, wiatra garażowa;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 800 m² na 1 budynek mieszkalny,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 20 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do drogi - od 70° do 110°.

§ 23.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem od **5MN** do **10MN** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wykluczeniem:
 - 1) zabudowy bliźniaczej o więcej niż 1 lokalu mieszkalnym w budynku;
 - 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza usługi z wykluczeniem:
 - 1) usług handlu hurtowego;
 - 2) usług handlu wielkopowierzchniowego;
 - 3) usług kultury i rozrywki;
 - 4) usług kultu religijnego;
 - 5) usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.
3. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się:
 - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) wyłącznie na działkach o szerokości frontu działki mniejszej niż 16 m dopuszcza się sytuowanie budynku gospodarczego/garażowego, zwróconego ścianą bez okien i drzwi, w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki,
 - b) łączna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych/garażowych nie może być większa niż 70% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego,
 - c) geometria dachów:
 - budynki mieszkalne i usługowe - dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 30° do 45°,
 - na pozostałych obiektach budowlanych – dowolne,
 - d) na terenie 5MN, 6MN, 8MN, 9MN i 10MN budynki mieszkalne należy sytuować połaciowo do drogi;
 - 2) zasady ochrony środowiska - obowiązują usługi nieuciążliwe;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wartość wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy: minimalna - 0,10, maksymalna - 0,60,

- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,40,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30,
- d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne/usługowe - 10 m, lecz nie więcej niż 5 m do okapu dachu,
 - budynki gospodarcze/garażowe - 7,0 m, lecz nie więcej niż 3,5 m do okapu dachu lub górnej krawędzi ściany zewnętrznej,
 - pozostałe obiekty budowlane - 4,0 m,
- e) linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - obowiązująca dla budynku mieszkalnego od drogi: 1KDL – 10 m,
 - nieprzekraczalna od drogi: 1KDZ – 10 m, 2KDZ – 16 m, 1KDL – 6 m i 10 m, 1KDD i 2KDD – 10 m, 5KDD – 6 m, 6KDD - 5 m, 4KR - 6 m,
- f) liczba nadziemnych kondygnacji budynku nie może być większa niż 2, przy czym drugą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym,
- g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego/usługowego – 16 m;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) 900 m² – na 1 budynek mieszkalny w zabudowie wolnostojącej,
 - b) 600 m² – na 1 lokal mieszkalny w zabudowie bliźniaczej,
 - c) 1200 m² – na 1 budynek mieszkalny z usługami sytuowanymi na działce;
- 5) zasady obsługi transportowej terenu:
 - a) obowiązuje dojazd z drogi 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 1KDD, 2KDD, 5KDD, 6KDD, 4KR,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z w § 20,
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania – parking naziemny lub/i garaż, wiatra garażowa;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 900 m² na 1 budynek mieszkalny,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 600 m² na 1 lokal mieszkalny,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 18 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°.

§ 24.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1MN-U** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług z wykluczeniem:
 - 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
 - 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
 - 3) usług handlu hurtowego;
 - 4) usług handlu wielkopowierzchniowego;
 - 5) usług edukacji – szkoła podstawowa;
 - 6) usług edukacji – szkoła ponadpodstawowa;
 - 7) usług kultu religijnego;
 - 8) usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie zieleni urządzonej.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) geometria dachów:
 - budynki mieszkalne – dachy symetryczne o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 30° do 45°,
 - budynki usługowe – dachy o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem do 45°,
 - budynki gospodarcze/garażowe – dachy dowolne,
 - b) budynki mieszkalne należy sytuować połaciowo do drogi 2KDD, 2KR;
 - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - wyklucza się lokalizację dyskoteki;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wartość wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy: minimalna - 0,10, maksymalna - 0,8,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,50,

- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30,
- d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki usługowe/mieszkalne – 15 m, lecz nie więcej niż 9 m do okapu dachu lub górnej krawędzi ściany zewnętrznej,
 - budynki gospodarcze/garażowe - 6,0 m, lecz nie więcej niż 3 m do okapu dachu lub górnej krawędzi ściany zewnętrznej,
 - pozostałe obiekty budowlane - 6,0 m,
- e) linia zabudowy nieprzekraczalna od drogi: 2KDD – 5 m, 2KR – od 5 m do 8 m , zgodnie z rysunkiem planu,
- f) liczba nadziemnych kondygnacji budynku nie może być większa niż 2, przy czym drugą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym, z zastrzeżeniem lit. g,
- g) liczba kondygnacji nadziemnych budynku dawnego młyna Chobot, stanowiącego obiekt lokalnego dziedzictwa kulturowego, nie może być większa niż 4, przy czym czwartą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) 1000 m² – na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 2000 m² – dla zabudowy usługowej;
- 4) zasady obsługi transportowej terenu:
 - a) obowiązuje dojazd z drogi 2KDD, 2KR,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z w § 20,
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania – parking naziemny lub/i garaż, wiatra garażowa;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m²,
 - dla zabudowy usługowej – 2000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczających drogi – od 80° do 100°.

§ 25.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **2MN-U** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług z wykluczeniem:
 - 1) zabudowy bliźniaczej o więcej niż 1 lokalu mieszkalnym w budynku;
 - 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
 - 3) usług handlu hurtowego;
 - 4) usług handlu wielkopowierzchniowego;
 - 5) usług rzemieślniczych;
 - 6) usług nauki;
 - 7) usług edukacji – szkoła podstawowa;
 - 8) usług edukacji – szkoła ponadpodstawowa;
 - 9) usług kultu religijnego;
 - 10) usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie zieleń urządzoną.
3. Dla terenu , o którym mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 0° do 45°,
 - b) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych/garażowych;
 - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) obowiązują usługi nieuciążliwe,
 - b) wyklucza się lokalizację dyskoteki;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wartość wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy: minimalna - 0,20, maksymalna - 0,60,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,40,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,30,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne/usługowe - 12 m, lecz nie więcej niż 7 m do okapu dachu lub górnej krawędzi ściany zewnętrznej,
 - pozostałe obiekty budowlane – 4 m,

- e) linia zabudowy nieprzekraczalna od drogi: 1KDZ i 2KDD – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- f) liczba nadziemnych kondygnacji budynku nie może być większa niż 3, przy czym trzecią kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) 1000 m² – na 1 lokal mieszkalny z zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 2000 m² – na budynek usługowy;
- 5) zasady obsługi transportowej terenu:
 - a) obowiązuje dojazd z drogi 1KDZ, 2KDD,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z w § 20,
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania – parking naziemny lub/i garaż wbudowany w budynek o innym przeznaczeniu;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 1000 m² – na 1 budynek mieszkalny,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 600 m² na 1 lokal mieszkalny,
 - dla zabudowy usługowej - 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczającej drogi – od 80° do 100°.

Rozdział 2 Tereny usług

§ 26.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1US** ustala się przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się zieleni urządzoną.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) wyklucza się sytuowanie budynków usług sportu i rekreacji oraz wolno stojących budynków gospodarczych/garażowych,
 - b) dopuszcza się sytuowanie:
 - oczka wodnego lub zbiornika retencyjnego na wody opadowe i roztopowe,
 - budynku szaletu publicznego,
 - c) teren należy zagospodarować stosując rozwiązania techniczne zapewniające bezpieczeństwo użytkownikom oraz dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami,
 - d) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci dachowych pod kątem do 45°;
 - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) w zagospodarowaniu terenu, w tym sztucznego zbiornika wodnego, obowiązuje stosowanie wyłącznie rodzimych gatunków roślin i drzew,
 - b) obowiązują ciągi piesze o nawierzchni przepuszczalnej dla wody,
 - c) obowiązuje zachowanie starodrzewu;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wartość wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy: minimalna - 0,00, maksymalna - 0,10,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,70,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,05,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,
 - e) linia zabudowy nieprzekraczalna: od drogi 2KDD – 10 m;
 - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 4000 m²;
 - 5) zasady obsługi transportowej terenu:
 - obowiązuje dojazd z drogi 2KDD,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z w § 20,
 - sposób realizacji miejsc do parkowania – parking naziemny;
 - 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 4000 m²,

- b) minimalna szerokość frontu działki - 140 m,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczających drogi – od 80° do 100°.

Rozdział 3 **Tereny produkcji**

§ 27.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1P-U** ustala się przeznaczenie: teren produkcji lub usług z wykluczeniem:
 - 1) przemysłu portowego;
 - 2) usług handlu wielkopowierzchniowego;
 - 3) usług turystyki;
 - 4) usług gastronomii;
 - 5) usług zdrowia i pomocy społecznej;
 - 6) usług nauki;
 - 7) usług edukacji;
 - 8) usług kultury i rozrywki;
 - 9) usług kultu religijnego;
 - 10) usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, ustala się:
 - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci dachowych pod kątem do 20°,
 - b) w kolorystyce budynków obowiązują barwy achromatyczne w odcieniach szarości i zieleni, harmonizujące z otoczeniem, o powierzchni matowej;
 - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) negatywne dominanty przestrzenne, wskazane na rysunku planu miejscowego, należy maskować zielenią wysoką,
 - b) obowiązuje zakaz lokalizacji:
 - wolnostojących instalacji przemysłowych,
 - zakładów zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
 - działalności związanych z gospodarką odpadami i produkcją paliw alternatywnych,
 - otwartych składowisk materiałów będących źródłem emisji niezorganizowanej;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wartość wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy: minimalna - 0,30, maksymalna - 1,00,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,10,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,70,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynku - 15 m, lecz nie więcej niż 10 m do okapu dachu lub górnej krawędzi ściany zewnętrznej,
 - wiaty – 7 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych - 10 m,
 - e) linia zabudowy nieprzekraczalna od granicy pasa drogowego drogi publicznej, usytuowanej poza granicami obszaru objętego planem – 30 m;
 - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 15 000,00 m²;
 - 5) zasady obsługi transportowej terenu:
 - a) obowiązuje dojazd z przyległej drogi publicznej, usytuowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z w § 20,
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania – parking naziemny lub/i garaż, wiaty garażowa;
 - 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 15000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do drogi - od 85° do 95°.

§ 28.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **2P-U** do **5P-U** ustala się przeznaczenie: teren produkcji lub usług z wykluczeniem:
 - 1) przemysłu portowego;
 - 2) usług handlu wielkopowierzchniowego;
 - 3) usług zdrowia i pomocy społecznej;
 - 4) usług nauki;
 - 5) usług edukacji;
 - 6) usług kultury i rozrywki;
 - 7) usług kultu religijnego.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie:
 - 1) elektrownię słoneczną;
 - 2) obsługę podróżnych.
3. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się:
 - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 20° do 45°,
 - b) wyklucza się sytuowanie obiektów wielkogabarytowych;
 - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) obowiązuje szpaler drzew, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) obowiązuje zakaz lokalizacji:
 - wolnostojących instalacji przemysłowych,
 - zakładów zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
 - działalności związanych z gospodarką odpadami i produkcją paliw alternatywnych,
 - otwartych składowisk materiałów będących źródłem emisji niezorganizowanej;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wartość wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy: minimalna - 0,30, maksymalna - 1,00,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,20,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,60,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków - 12,0 m, lecz nie więcej niż 8 m do okapu dachu lub górnej krawędzi ściany zewnętrznej,
 - wiaty – 6 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych - 8 m,
 - e) liczba kondygnacji nadziemnych budynku nie może być większa niż 2,
 - f) linia zabudowy nieprzekraczalna od drogi:
 - 2KDZ – 15 m, lecz nie mniej niż 20 m od krawędzi jezdni,
 - 5KR i 6KR - 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 2000 m²;
 - 5) zasady obsługi transportowej terenu:
 - a) obowiązuje dojazd z drogi 2KDZ, 5KR, 6KR,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z w § 20,
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania – parking naziemny lub/i garaż, wiatła garażowa;
 - 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 40 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 85° i nie większy niż 95°.

§ 29.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1P-INS** ustala się przeznaczenie: teren produkcji lub stacji paliw płynnych, z wykluczeniem przemysłu portowego.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie:
 - 1) obsługę podróżnych;
 - 2) usługi handlu detalicznego;

- 3) usługi handlu hurtowego;
 - 4) usługi rzemieślnicze;
 - 5) usługi gastronomii;
 - 6) usługi biurowe i administracji.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) wyklucza się sytuowanie obiektów wielkogabarytowych,
 - b) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci dachowych pod kątem do 45°.
 - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - obowiązuje zakaz lokalizacji:
 - a) wolnostojących instalacji przemysłowych;
 - b) zakładów zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - c) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
 - d) działalności związanych z gospodarką odpadami i produkcją paliw alternatywnych,
 - e) otwartych składowisk materiałów będących źródłem emisji niezorganizowanej;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wartość wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy: minimalna - 0,30, maksymalna - 1,00,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,10,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,60,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków - 12,0 m, lecz nie więcej niż 8 m do okapu dachu lub górnej krawędzi ściany zewnętrznej,
 - wiaty – 6 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych - 8 m,
 - e) liczba kondygnacji nadziemnych budynku nie może być większa niż 2,
 - f) linia zabudowy nieprzekraczalna od drogi:
 - powiatowej publicznej, położonej poza granicami obszaru objętego planem – 8 m, 7KR - 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 4000 m²;
 - 5) zasady obsługi transportowej terenu:
 - a) obowiązuje dojazd z powiatowej drogi publicznej, położonej poza granicami obszaru objętego planem, lub z drogi 7KR,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z w § 20,
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania – parking naziemny lub/i garaż, wiaty garażowa;
 - 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 30 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 85° i nie większy niż 95°.

Rozdział 4 Tereny komunikacji

§ 30.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDZ** i **2KDZ**, ustala się przeznaczenie: teren drogi zbiorczej.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się komunikację pieszo-rowerową.
3. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się:
 - 1) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) na odcinkach drogi, wskazanych na rysunku planu, obowiązuje zachowanie szpaleru drzew,
 - b) na odcinkach drogi, wskazanych na rysunku planu miejscowego, obowiązuje usytuowanie planowanego szpaleru drzew;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość pasa drogowego - od 13 m do 20 m, w istniejących granicach pasa drogowego,

- b) na obszarze zabudowanym obowiązuje ulica klasy zbiorczej,
- c) obowiązuje droga dla rowerów relacji Wieruszów - Bolesławiec.

§ 31.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDL** ustala się przeznaczenie: teren drogi lokalnej.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające, na terenie o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się komunikację pieszo-rowerową.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, ustala się:
 - 1) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązuje usytuowanie planowanego szpaleru drzew na odcinkach drogi, wskazanych na rysunku planu miejscowego;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość pasa drogowego - od 9 m do 12 m, w istniejących granicach pasa drogowego,
 - b) na obszarze zabudowanym obowiązuje:
 - ulica klasy lokalnej,
 - nie mniej niż jednostronna droga dla pieszych.

§ 32.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające, na terenie o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się komunikację pieszo-rowerową.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość pasa drogowego – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
 - 2) obowiązuje ulica klasy dojazdowej;
 - 3) obowiązuje nie mniej niż jednostronna droga dla pieszych.

§ 33.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **2KDD**, ustala się przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające, na terenie o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się komunikację pieszo-rowerową.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, ustala się:
 - 1) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) obowiązuje ochrona chronionego szpaleru drzew,
 - b) na odcinku drogi, wskazanym na rysunku planu miejscowego, obowiązuje usytuowanie planowanego podwójnego szpaleru drzew o gatunkach zgodnych z siedliskiem i potencjalną roślinnością;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość pasa drogowego – od 8 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
 - b) na odcinku drogi:
 - przyległym do terenu 5MN i 2MN-U - obowiązuje ulica klasy dojazdowej z nie mniej niż jednostronną drogą dla pieszych,
 - pozostałym – obowiązuje droga bez wyodrębnionej krawężnikami jezdni i chodników, na której ruch pieszy i pojazdów odbywa się na jednym poziomie;
 - c) drogę niezapewniającą przejazdu bez zawracania należy zakończyć placem manewrowym o wymiarach nie mniejszych niż 12 m x 12 m.

§ 34.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **3KDD**, ustala się przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego – 6 m;
 - 2) obowiązuje droga bez wyodrębnionej krawężnikami jezdni i chodników, na której ruch pieszy i pojazdów odbywa się na jednym poziomie;
 - 3) drogę niezapewniającą przejazdu bez zawracania należy zakończyć placem manewrowym o wymiarach nie mniejszych niż 12 m x 12 m.

§ 35.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem **4KDD**, **5KDD** i **6KDD**, ustala się przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające, na terenach o których mowa w ust. 1, dopuszcza się komunikację pieszo-rowerową.
3. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się:
 - 1) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - na odcinku drogi, wskazanym na rysunku planu miejscowego, obowiązuje usytuowanie planowanego szpaleru drzew o gatunkach zgodnych z siedliskiem i potencjalną roślinnością;
 - 2) zasady zagospodarowania terenów:
 - a) szerokość pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego:
 - 4KDD – 10 m, z lokalnym poszerzeniem do 37 m,
 - 5KDD i 6KDD – 10 m,
 - b) drogę 4KDD, niezapewniającą przejazdu bez zawracania, należy zakończyć placem manewrowym o wymiarach nie mniejszych niż 12 m x 12 m.

§ 36.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KR**, ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
 - 2) obowiązuje:
 - a) nawierzchnia gruntowa lub gruntowa ulepszona, przepuszczalna dla wody,
 - b) zachowanie powiązania drogi z drogami dojazdowymi do gruntów rolnych usytuowanymi na lewym brzegu Kanału Młyńskiego.

§ 37.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **2KR**, ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, ustala się:
 - 1) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - w wydzieleniu wewnętrznym [B], obowiązuje:
 - a) zachowanie ciągłości wód powierzchniowych Kanału Młyńskiego,
 - b) lokalizacja brodu lub obiektu mostowego;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 7 m do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
 - b) obowiązuje nawierzchnia przepuszczalna dla wody, gruntowa lub gruntowa ulepszona, z wyjątkiem odcinka, o którym mowa w lit. c,
 - c) na odcinku drogi wskazanym na rysunku planu obowiązuje przestrzeń wymagająca specjalnego opracowania.

§ 38.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem od **3KR** do **6KR**, ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
 - a) 3KR – od 6 m do 10 m,
 - b) 4KR, 5KR i 6KR – 10 m,
 - 2) drogi 5KR i 6KR, niezapewniające przejazdu bez zawracania, należy zakończyć placem manewrowym o wymiarach nie mniejszych niż 12 m x 12 m.

§ 39.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **7KR** ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 6 m do 10 m, w istniejących granicach działki ewidencyjnej;
 - 2) dopuszcza się skanalizowanie rowu melioracyjnego.

§ 40.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KOP**, ustala się przeznaczenie: teren parkingu.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:
 - 1) komunikację drogową wewnętrzną;
 - 2) komunikację pieszą;
 - 3) komunikację rowerową;
 - 4) pompownie ścieków;
 - 5) elektroenergetykę.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się wyłącznie szalety publiczne, wiaty rekreacyjne, stacje transformatorowe oraz stacje ładowania pojazdów elektrycznych,
 - b) minimalna szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających – 6 m,
 - c) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 0° do 45° ;
 - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - obowiązuje usytuowanie nie mniej niż 1 drzewa na 10 miejsc do parkowania;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wartość wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy: minimalna - 0,00, maksymalna - 0,20,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,30,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków – 4 m,
 - budowli - 3 m, z wyjątkiem wiat krytych dachem o nachyleniu połaci dachowych większym niż 30° , dla których wysokość nie może być większa niż 6 m,
 - e) linia zabudowy nieprzekraczalna od drogi wewnętrznej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 4 m^2 ;
 - 5) zasady obsługi transportowej terenu:
 - a) obowiązuje dojazd z drogi 4KDD,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z w § 20,
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania – parking naziemny;
 - 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 4 m^2 ,
 - b) szerokość frontu działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego musi być większy niż 45° .

Rozdział 5 Tereny infrastruktury technicznej

§ 41.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1IW**, ustala się przeznaczenie: teren wodociągów.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 20° do 45° ,
 - b) budynki należy sytuować połaciowo do drogi 7KR;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wartość wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy: minimalna - 0,10, maksymalna - 0,60,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,20,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,40,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków - 10 m, lecz nie więcej niż 5 m do okapu dachu,
 - budowli – 10 m,
 - e) linia zabudowy nieprzekraczalna od drogi: 7KR - 6 m,
 - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m^2 ,

- 4) zasady obsługi transportowej terenu:
 - a) obowiązuje dojazd z drogi 7KR,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1 m.p.,
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania – parking naziemny;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 20 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczających drogi – od 80° do 100°.

§ 42.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1IKP** ustala się przeznaczenie: teren pompowni ścieków.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wartość wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy: minimalna - 0,00, maksymalna - 1,00,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,00,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 1,00,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy - 3 m,
 - e) linia zabudowy nieprzekraczalna – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zasady obsługi transportowej terenu:
 - a) obowiązuje dojazd z drogi 5KDD,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania – 0 m.p.,
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania – parking naziemny.

Rozdział 6 Tereny rolnictwa

§ 43.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem od **1RN** do **14RN**, ustala się przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) na terenach oznaczonych symbolem od 1RN do 10RN obowiązuje zakaz przekształcania łąk i pastwisk w grunty orne i uprawy oraz wykonywania nowych melioracji odwadniających,
 - e) dla rowów, o przebiegu określonym na rysunku planu miejscowego w przybliżeniu, obowiązują ustalenia § 10 pkt 5;
 - 2) zasady zagospodarowania terenów:
 - a) na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem od 1RN do 10RN wyklucza się lokalizację sadów i plantacji oraz grobli na obszarach nawadnianych,
 - b) dopuszcza się wyłącznie drogi dojazdowe do gruntów i rolnych o nawierzchni gruntowej lub gruntowej ulepszonej, przepuszczalnej dla wody;
 - 3) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje ustalenia § 17 pkt 2.

§ 44.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1RN-RZM** i **2RN-RZM** ustala się przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zabudowy zagrodowej.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się usługi turystyki.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) w ramach przeznaczenia usługi turystyki dopuszcza się wyłącznie usługi agroturystyki w istniejącym siedlisku zabudowy zagrodowej,
 - b) na działkach o szerokości mniejszej niż 16 m dopuszcza się sytuowanie budynku gospodarczego/garażowego, zwróconego ścianą bez okien i drzwi, w odległości 1,5 m od granicy działki,
 - c) geometria dachów - dachy symetryczne o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 30° do 45°, na budynku mieszkalnym sytuowane połaciowo do drogi,
 - d) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów wielkogabarytowych;

- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) maksymalna łączna obsada budynków inwentarskich – 39 DJP,
 - b) obowiązuje zakaz chowu i hodowli zwierząt futerkowych,
 - c) wyklucza się chów i hodowlę zwierząt w technologii bezściółkowej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wartość wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy: minimalna - 0,00, maksymalna - 0,80,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,30,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,40,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych - 10 m, lecz nie więcej niż 5 m do okapu dachu,
 - budynków gospodarczych/garażowych – 8 m, lecz nie więcej niż 4 m do okapu dachu,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 10 m,
 - e) liczba nadziemnych kondygnacji budynku nie może być większa niż 2, przy czym drugą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym,
 - f) linia zabudowy nieprzekraczalna od drogi: 3KR i 4KDD – 10 m;
- 4) zasady obsługi transportowej terenu:
 - a) obowiązuje dojazd z drogi 3KR, 4KDD,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z § 20,
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania - parking naziemny lub/i garaż, wiata garażowa

§ 45.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem **1RN-RZP**, **2RN-RZP** i **3RN-RZP**, ustala się przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie akwakulturę i obsługę rybactwa.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obowiązuje zakaz lokalizacji:
 - budynków mieszkalnych i lokali mieszkalnych,
 - obiektów wielkogabarytowych,
 - b) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich na innej działce niż jest zlokalizowane istniejące siedlisko zabudowy zagrodowej, także usytuowane poza granicami obszaru objętego planem, z którą obiekty te będą związane funkcjonalnie,
 - c) dopuszcza się stawy ziemne chowu i hodowli narybku, ryb lub pozostałych organizmów wodnych, służące produkcji rolniczej, także wraz z łowiskiem ryb, budynkami gospodarczymi i budowlami związanymi funkcjonalnie z gospodarstwem rybackim,
 - d) geometria dachów - dachy symetryczne o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 20° do 40°;
 - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) obsada budynków inwentarskich nie może być większa niż 60 DJP, licząc łącznie z obsadą budynków inwentarskich usytuowanych w istniejącym siedlisku zabudowy zagrodowej, z którą obiekty te będą związane funkcjonalnie, z wykluczeniem terenu 1RN-RZP na którym łączna obsada zwierząt hodowlanych nie może być większa niż 40 DJP,
 - b) obowiązuje zakaz chowu i hodowli zwierząt futerkowych,
 - c) wyklucza się chów i hodowlę zwierząt w technologii bezściółkowej,
 - d) dopuszcza się wyłącznie chów i hodowlę rodzimych gatunków zwierząt gospodarskich,
 - e) obowiązuje zakaz sytuowania budynków inwentarskich w odległości mniejszej niż 200 m od najbliższego położonego budynku mieszkalnego oraz budynku z lokalem mieszkalnym,
 - f) obowiązuje szpaler drzew przysłaniający negatywne dominanty przestrzenne zlokalizowane na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem 1P-U,
 - g) obowiązuje lokalizacja szpaleru drzew lub zespołów nieleśnych zadrzewień i zakrzewień o funkcji wiatrochronnej i wodochronnej na miedzach położonych nie rzadziej niż co 500 m,
 - h) dla rowów, o przebiegu określonym na rysunku planu miejscowego w przybliżeniu, obowiązują ustalenia §10 pkt 5;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wartość wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy: minimalna - 0,00, maksymalna -

- 0,10,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,50,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,10,
- d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków - 8 m, lecz nie więcej niż 4 m do okapu dachu,
 - wiaty – 4 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych - 8 m,
- e) liczba nadziemnych kondygnacji budynku nie może być większa niż 1,
- f) linia zabudowy nieprzekraczalna od drogi: 2KDZ, 1KDL, 2KDD i 3KR - 25 m, od dróg dojazdowych do gruntów rolnych – 15 m;
- 4) zasady obsługi transportowej terenów:
 - a) obowiązuje dojazd wyłącznie poprzez własną działkę z siedliskiem zabudowy zagrodowej,
 - b) maksymalna liczba miejsc do parkowania – 1 m.p.,
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania – parking naziemny.

§ 46.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem od **1RN-RA** do **4RN-RA**, ustala się przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub akwakultury i obsługi rybactwa.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się zieleń naturalną.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) obowiązuje zakaz zabudowy,
 - b) dopuszcza się wyłącznie stawy ziemne, w których lustro wody utrzymane zostanie na poziomie lub poniżej poziomu przyległego terenu,
 - c) niezanieczyszczone masy ziemne i skalne, powstałe w wyniku budowy stawu ziemnego, należy przemieścić poza granice Obszaru Chronionego Krajobrazu „Doliny Prosný” i wykorzystać gospodarczo,
 - d) obowiązuje zachowanie istniejących nieleśnych zadrzewień i zakrzewień;
 - 2) zasady obsługi transportowej terenów:
 - a) obowiązuje dojazd drogą dojazdową do gruntów rolnych, z drogi 2KDZ, 1KR, 2KR,
 - b) maksymalna liczba miejsc do parkowania – 1 m.p.,
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania – parking naziemny.

§ 47.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **5RN-RA**, ustala się przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub akwakultury i obsługi rybactwa.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:
 - 1) usługi turystyki,
 - 2) zieleń naturalną.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) w ramach przeznaczenia usługi turystyki dopuszcza się wyłącznie lokalizację usług agroturystyki,
 - b) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i budowli związanymi funkcjonalnie z gospodarstwem rybackim,
 - c) geometria dachów: dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 20° do 40°;
 - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) dopuszcza się wyłącznie stawy ziemne i zbiorniki retencyjne,
 - b) niezanieczyszczone masy ziemne i skalne, powstałe w wyniku budowy stawu ziemnego, należy przemieścić poza granice Obszaru Chronionego Krajobrazu „Doliny Prosný” i wykorzystać gospodarczo;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wartość wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy: minimalna - 0,00, maksymalna - 0,10,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,70,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,10,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki gospodarcze - 8 m, lecz nie więcej niż 4 m do okapu dachu,
- pozostałe obiekty budowlane - 3,0 m,
- e) linia zabudowy nieprzekraczalna od drogi: 4KDD – 10 m,
- f) liczba nadziemnych kondygnacji budynku nie może być większa niż 2, przy czym drugą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;
- 4) zasady obsługi transportowej terenów:
 - a) obowiązuje dojazd z drogi 4KDD lub z przyległej drogi dojazdowej do gruntów rolnych,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1 m.p.,
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania – parking naziemny.

§ 48.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem od **1RN-L** do **8RN-L** ustala się przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub lasu.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - dopuszcza się wyłącznie drogi dojazdowe do gruntów i rolnych o nawierzchni gruntowej lub gruntowej ulepszonej, przepuszczalnej dla wody;
 - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) na gruntach wykazanych w ewidencji gruntów jako grunty leśne obowiązują przepisy odrębne o [lasach](#),
 - b) do zalesienia gruntów rolnych należy wykorzystywać gatunki drzew zgodne z siedliskiem i potencjalną roślinnością,
 - 3) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje zagospodarowania terenu zgodnie z wymogami z § 17 pkt 2.

§ 49.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem od **1RN-L** do **26RN-L**, ustala się przeznaczenie: teren łąk i pastwisk.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się zieleni naturalną.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) obowiązuje zachowanie mozaiki łąk trwałych, pastwisk trwałych i zieleni naturalnej o funkcji biocenotycznej,
 - b) dla rowów do zachowania, o przebiegu określonym na rysunku planu w przybliżeniu, obowiązują ustalenia §10 pkt 5,
 - c) obowiązuje utrzymanie wód gruntowych na poziomie optymalnym do zachowania siedlisk chronionych i bioróżnorodności,
 - d) obowiązuje zakaz:
 - wykonywania nowych melioracji odwadniających,
 - przekształcania łąk trwałych i pastwisk trwałych w grunty orne i uprawy;
 - 2) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje zagospodarowania terenu zgodnie z wymogami z § 17 pkt 2.

§ 50.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem od **1RN-L-ZN** do **10RN-L-ZN**, ustala się przeznaczenie: teren łąk i pastwisk lub zieleni naturalnej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) obowiązuje zachowanie mozaikowego krajobrazu szuwarowo-łąkowo-zadrzewieniowego, w tym zachowanie zbiorników wodnych, starorzeczy, paleomeandrów, łąk świeżych [6510], kadłubowych postaci łąk trzęślicowych [6410], pasm ziołorośli nadrzecznych i szuwarów oraz liniowych zadrzewień o charakterze łągowym,
 - b) dla rowów do zachowania, o przebiegu określonym na rysunku planu w przybliżeniu, obowiązują wymogi § 10 pkt 5,
 - c) obowiązuje zakaz:
 - wykonywania nowych melioracji odwadniających,
 - przekształcania łąk i pastwisk w grunty orne i uprawy,
 - likwidacji starorzeczy, paleomeandrów, oczek wodnych oraz terenów bagiennych i

- podmokłych,
- d) obowiązuje utrzymanie wód gruntowych na poziomie optymalnym do zachowania siedlisk chronionych i bioróżnorodności;
- 2) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami z § 17 pkt 2.

§ 51.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **11RNL-ZN**, ustala się przeznaczenie: teren łąk i pastwisk lub zieleni naturalnej.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się usługi sportu i rekreacji.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) w ramach klasy przeznaczenia usługi sportu i rekreacji dopuszcza się wyłącznie:
 - polany rekreacyjne, plaże, kąpieliska,
 - pomosty nie wymagające pozwolenia na budowę,
 - boiska do siatkówki plażowej,
 - wiaty o funkcji rekreacyjnej o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 35 m²;
 - b) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 0° do 30°;
 - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - obowiązuje ochrona zbiorników wodnych oraz zadrzewień i zakrzewień nieleśnych;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wartość wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy: minimalna - 0,00, maksymalna - 0,01,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,95,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,01,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli - 5 m,
 - e) linia zabudowy od drogi dojazdowej do gruntów rolnych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) zasady obsługi transportowej terenu:
 - a) obowiązuje dojazd poprzez drogę dojazdową do gruntów rolnych, od terenu gminnej drogi publicznej DG 118012E położonej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) maksymalna liczba miejsc do parkowania – 2 m.p.,
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania - parking naziemny.

§ 52.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem od **1RZM** do **8RZM**, ustala się przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się usługi turystyki.
3. Dla terenów, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) w ramach przeznaczenia usługi turystyki dopuszcza się wyłącznie usługi agroturystyki w istniejącym siedlisku zabudowy zagrodowej,
 - b) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów wielkogabarytowych,
 - c) geometria dachów:
 - budynki mieszkalne - dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, na terenie oznaczonym symbolem 6RZM, 7RZM i 8RZM sytuowane połaciowo do drogi,
 - budynki gospodarcze i garażowe – dachy o nachyleniu połaci dachowych pod kątem do 0° do 45°;
 - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) maksymalna łączna obsada budynków inwentarskich – 39DJP,
 - b) obowiązuje zakaz chowu i hodowli zwierząt futerkowych,
 - c) wyklucza się chów i hodowlę zwierząt w technologii bezściółkowej;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wartość wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy: minimalna - 0,10, maksymalna - 0,80,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,30,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,50,

- d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynku - 10 m, lecz nie więcej niż 5 m do okapu dachu,
 - wiaty - 7 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 10 m,
- e) liczba nadziemnych kondygnacji budynku nie może być większa niż 2, przy czym drugą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym,
- f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – 15 m, z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 6RZM i 7RZM, na których szerokość elewacji budynku mieszkalnego nie może być większa niż 12 m,
- g) linia zabudowy nieprzekraczalna od drogi: 2KDD – 8m, 3KDD – 6 m, 4KDD- 5 m, 5KDD – 6 m, 1KR – 10 m, 2KR – od 8 m do 15 m, 7KR – od 10 m do 17 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 4) zasady obsługi transportowej terenu:
 - a) obowiązuje dojazd z drogi 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 1KR, 2KR i 7KR,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z § 20,
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania - parking naziemny lub/i garaż, wiatą garażową.

§ 53.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem **1RZP** i **2RZP** ustala się przeznaczenie: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, z wykluczeniem gospodarstw hodowlanych.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające wyłącznie na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem 2RZP dopuszcza się:
 - 1) akwakulturę i obsługę rybactwa;
 - 2) usługi turystyki.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) w ramach przeznaczenia usługi turystyki dopuszcza się wyłącznie usługi agroturystyki towarzyszące akwakulturze i obsłudze rybactwa,
 - b) wyklucza się sytuowanie:
 - budynków mieszkalnych i lokali mieszkalnych,
 - biogazowni rolniczych,
 - c) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów wielkogabarytowych,
 - d) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 0° do 45°;
 - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) dopuszcza się wyłącznie obiekty służące produkcji roślinnej ogrodniczej lub/i szkółkarskiej,
 - b) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów wielkogabarytowych;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wartość wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy: minimalna - 0,10, maksymalna - 0,80,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,20,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,60;
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynku - 10 m, lecz nie więcej niż 8 m do okapu dachu,
 - wiaty - 6 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 8 m,
 - e) liczba nadziemnych kondygnacji budynku nie może być większa niż 2, przy czym drugą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym,
 - f) linia zabudowy nieprzekraczalna od drogi: 2KDZ – 8m i 15m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
 - 4) zasady obsługi transportowej terenu:
 - a) obowiązuje dojazd z drogi 2KDZ,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z § 20,
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania - parking naziemny lub/i garaż, wiatą garażową.

Rozdział 7

Tereny wód, lasów, zieleni i cmentarza

§ 54.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem od **1WS** do **18WS**, ustala się przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:
 - 1) usługi sportu i rekreacji;
 - 2) usługi turystyki;
 - 3) komunikację drogową wewnętrzną.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) w ramach klasy przeznaczenia terenu:
 - usługi sportu i rekreacji dopuszcza się wyłącznie urządzenia rekreacyjne, polany rekreacyjne, plaże, kąpieliska oraz pomosty nie wymagające pozwolenia na budowę,
 - usługi turystyki dopuszcza się wyłącznie trasy kajakowe,
 - komunikacja drogowa wewnętrzna dopuszcza się wyłącznie drogi dojazdowe do gruntów rolnych prowadzone przez mosty i kładki,
 - b) polany rekreacyjne, plaże, kąpieliska i pomosty dopuszcza się wyłącznie na terenie oznaczonym symbolem 9WS,
 - c) w wydzieleniu wewnętrznym [A] i [B] dopuszcza się powiązania drogowe z lewostronnym brzegiem rzeki;
 - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) w obiektach budowlanych stanowiących przeszkodę dla migracji chronionych gatunków ryb należy zapewnić przejścia dla tych zwierząt,
 - b) wzdłuż linii brzegowej rzeki obowiązuje zachowanie łąk i pastwisk, wspomagających procesy samooczyszczania się wód;
 - 3) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje ustalenia § 17 pkt 2.

§ 55.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem **1WS-ZN** i **2WS-ZN** ustala się przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obowiązuje zakaz:
 - skracania i prostowania koryta wód powierzchniowych śródlądowych,
 - przekształcania łąk trwałych i pastwisk trwałych w grunty orne i uprawy,
 - b) dopuszcza się renaturyzację terenu obejmującą przywrócenie rzece meandrującego koryta;
 - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - obowiązuje ochrona strefy buforowej wzdłuż linii brzegowej wód powierzchniowych śródlądowych obejmującej pasy szuwarów, nieleśnych zadrzewień i zakrzewień, stanowiących naturalną obudowę biologiczną zwiększającą bioróżnorodność i ograniczającą spływy substancji biogennych;
 - 3) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje ustalenia § 17 pkt 2.

§ 56.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **3WS-ZN** i **4WS-ZN** ustala się przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:
 - 1) komunikację drogową wewnętrzną;
 - 2) łąki i pastwiska;
 - 3) akwakulturę i obsługę rybactwa;
 - 4) lasy.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obowiązuje zakaz prostowania i skracania koryta kanału wodnego,
 - b) w wydzieleniu wewnętrznym [A], [B] i [C] obowiązuje zachowanie ciągłości dróg wewnętrznych,
 - c) wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym [D] dopuszcza się ziemne stawy rybne;
 - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) obowiązuje ochrona strefy buforowej wzdłuż linii brzegowej kanału obejmującej pasy szuwarów, nieleśnych zadrzewień i zakrzewień, stanowiących naturalną obudowę biologiczną zwiększającą bioróżnorodność i ograniczającą spływy substancji biogennych,
- b) dopuszcza się nowe nasadzenia drzew gatunkami zgodnymi z siedliskiem i potencjalną roślinnością;
- 3) na gruntach wykazanych w ewidencji gruntów jako grunty leśne obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach;
- 4) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje ustalenia § 17 pkt 2;
- 5) przy zabezpieczeniu powodziowym należy stosować dobre praktyki utrzymania kanału.

§ 57.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem **5WS-ZN** i **6WS-ZN**, ustala się przeznaczenie: terenów wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - obowiązuje zakaz prostowania i skracania koryta rzeki;
 - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) obowiązuje ochrona i renaturyzacja strefy buforowej wzdłuż linii brzegowej wód powierzchniowych śródlądowych obejmującej pasy szuwarów, nieleśnych zadrzewień i zakrzewień, łąki i pastwiska, stanowiących naturalną obudowę biologiczną zwiększającą bioróżnorodność i ograniczającą spływy substancji biogennych,
 - b) obowiązują nowe nasadzenia drzew gatunkami zgodnymi z siedliskiem i potencjalną roślinnością;
 - 3) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje zagospodarowania terenu zgodnie z wymogami z § 17 pkt 2.

§ 58.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem od **1L** do **15L**, ustala się przeznaczenie: teren lasu.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) na gruntach wykazanych w ewidencji gruntów jako grunty leśne obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach;
 - 2) grunty wykazane w ewidencji gruntów jako użytki rolne należy zalesić gatunkami drzew zgodnymi z siedliskiem i potencjalną roślinnością;
 - 3) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują wymogi § 17 pkt 2.

§ 59.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1CC** ustala się przeznaczenie: teren cmentarza czynnego.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację kaplicy cmentarnej, domu pogrzebowego, kostnicy, związanych z obsługą terenu,
 - b) obowiązuje lokalizacja dojścia od terenu 1KOP,
 - c) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 5° do 60°;
 - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - obowiązuje usytuowanie planowanego szpaleru drzew wzdłuż zachodniej linii rozgraniczającej terenu;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wartość wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy: minimalna - 0,0, maksymalna - 0,05, nie wliczając pól grzebalnych z nagrobkami,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,05,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,05, nie wliczając pól grzebalnych z nagrobkami,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków - 15 m, lecz nie więcej niż 8 m do okapu dachu,
 - dla budowli - 5 m,
 - e) liczba kondygnacji nadziemnych budynku nie może być większa niż 2, przy czym drugą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym,
 - f) linia zabudowy nieprzekraczalna dla budynków - zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych;

- 4) zasady obsługi transportowej terenu:
- a) obowiązuje dojazd od terenu 1KOP i z gminnej drogi publicznej DG 118012E, położonej poza granicami obszaru objętego planem,
 - b) obowiązują miejsca do parkowania w formie parkingu naziemnego sytuowane na terenie 1KOP,
 - c) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z w § 20.

DZIAŁ III PRZEPISY KOŃCOWE

§ 60.

Na obszarze objętym planem traci moc uchwała:

- 1) Nr XXVI/221/2002 Rady Gminy w Bolesławcu z dnia 3 czerwca 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Bolesławiec (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 197 z dnia 13 sierpnia 2002 r., poz. 2830), w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) Nr XIII/61/2012 Rady Gminy w Bolesławcu z dnia 21 lutego 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Mieleszyn, w gminie Bolesławiec (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 25 kwietnia 2012 r., poz. 1307).

§ 61.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Bolesławiec.

§ 62.

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

.....

Załącznik nr 1
do uchwały Nr/2025
Rady Miejskiej w Bolesławcu
z dnia 2025 r.

**(Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie
ewidencyjnym Mieleszyn, w gminie Bolesławiec)**

RYSUNEK PLANU

Załącznik nr 2
do uchwały Nr/2025
Rady Miejskiej w Bolesławcu
z dnia 2025 r.

ROZSTRZYGNIECIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie
ewidencyjnym Mieleszyn, w gminie Bolesławiec

Rada Miejska w Bolesławcu, po uprzednim rozpatrzeniu, nie uwzględnia uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Mieleszyn, w gminie Bolesławiec, wniesionej pismem w dniu:

- 1)
- 2)

.....

Załącznik nr 3
do uchwały Nr/2025
Rady Miejskiej w Bolesławcu
z dnia 2025 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Mieleszyn, w gminie Bolesławiec, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków innych źródeł zewnętrznych.

**Załącznik nr 4
do uchwały Nr/2025
Rady Miejskiej w Bolesławcu
z dnia 2024 r.**

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U.2021.741) dane przestrzenne tworzone dla planu stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Treść edytowalna:

Załącznik nr 4
do uchwały Nr/2025
Rady Miejskiej w Bolesławcu
z dnia 2025 r.
Załącznik4.gml

UZASADNIENIE
do projektu uchwały Rady Miejskiej w Bolesławcu
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru
położonego w obrębie ewidencyjnym Mieleszyn, w gminie Bolesławiec

1. PODSTAWA PRAWNA

Realizując zadania przydzielone jednostkom samorządu terytorialnego w ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) oraz ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130, 1907 i 1940), polegające na ustaleniu przeznaczenia terenów oraz sposobu ich zabudowy i zagospodarowania Rada Miejska w Bolesławcu podjęła uchwałę Nr XIII/131/2020 z dnia 20 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Mieleszyn, w gminie Bolesławiec.

Zakres planu miejscowego wypełnia wymagania:

- art. 15 ust. 1, ust. 2, ust. 3 pkt 4a, pkt 8 i pkt 10 oraz ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130, 1907 i 1940), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688),
- art. 72 i art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, 834, 1089, 1222, 1847 i 1853 oraz z 2025 r. 1914, 1946, 784, 794 i 1881),
- art. 18 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292, 1904 i 1907),
- art. 51, w związku z art. 46, art. 57 i art. 58, ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 oraz z 2025 r. poz. 1940 i 1881).

W trakcie prac nad planem wykonano opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla obszaru objętego planem miejscowym, w zakresie uwarunkowań fizjograficznych i przyrodniczo-krajobrazowych. Przeprowadzono inwentaryzację urbanistyczną, analizę władania terenami, analizę rozmieszczenia zabudowy zagrodowej i wielkości gospodarstw rolnych, a także analizę rozmieszczenia pozarolniczej działalności gospodarczej, w tym zabudowy rzemieślniczej.

2. STAN FAKTYCZNY

Pierwotnie projektem planu miejscowego objęto sołectwo Mieleszyn w granicach geodezyjnych obrębu. Ze względu na brak możliwości uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej na cele nierolnicze i nieleśne Rada Miejska w Bolesławcu, na wniosek Burmistrza Bolesławca, podjęła decyzję o etapowaniu sporządzania projektu planu miejscowego zgodnie z § 3 uchwały Nr XIII/131/2020 Rady Gminy w Bolesławcu z dnia 20 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Mieleszyn, w gminie Bolesławiec. Planem miejscowym – ETAP 1 objęto obszar wsi w granicach geodezyjnych sołectwa, o powierzchni ok. 1137 ha, z wyłączeniem zalesionej wschodniej części gruntów oraz gruntów zabudowanych położonych wzdłuż drogi powiatowej DP 4714E relacji Wieruszów – Bolesławiec i DP 4722E relacji Mieleszyn – Mieleszynek. W granicach obszaru objętego planem miejscowym usytuowane są głównie grunty rolne oraz lasy z niewielkimi zespołami zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej. Jego zachodnią część stanowi dolina rzeki Proсны. Obszar objęty planem wyposażony jest w infrastrukturę techniczną obejmującą sieć elektroenergetyczną nn, wodociągową, kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130) Burmistrz Bolesławca sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Mieleszyn, w gminie Bolesławiec – ETAP 1, zawierający część tekstową i graficzną wraz z niniejszym uzasadnieniem. Ze względu na podjęte przez Radę Miejską etapowanie sporządzenia planu miejscowego, które skutkowało powtórzeniem procedury planistycznej, w szczególności koniecznością ponownego opiniowania i uzgadniania, projekt planu miejscowego sporządzono zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego

planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404). Załącznikiem do projektu uchwały, na tym etapie procedury, jest:

- rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1 : 2000, który stanowi załącznik nr 1 do uchwały;
- rozstrzygnięcie 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

Tekst i rysunek planu miejscowego zawierają obowiązkowy zakres ustaleń, określony w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym oraz zakres ustaleń fakultatywnych określony w art. 15 ust. 3 pkt 4a, pkt 8 i pkt 10 oraz ust. 4 tej ustawy. Zakres ustaleń fakultatywnych obejmuje ustalenie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych lub do granic sąsiednich nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie ich dachów, minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, a także możliwość lokalizacji odnawialnych źródeł energii w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2024 r. poz. 1361).

3. STAN PLANOWANY

Dla obszaru objętego ww. uchwałą intencyjną obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Bolesławiec, przyjęty uchwałą Nr XXVI/221/2002 Rady Gminy w Bolesławcu z dnia 3 czerwca 2002 r., który dotychczas stanowił główną podstawę prawną realizacji wszelkich inwestycji na obszarze objętym projektem planu miejscowego – ETAP 1. Na niewielkim terenie o powierzchni ok. obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą nr XII/61/2012 r. Rady Gminy w Bolesławcu z dnia 21 lutego 2012 r.

W projekcie planu miejscowego uznano za zasadę kontynuowanie przyjętych w obowiązującym ww. planie zagospodarowania przestrzennego gminy Bolesławiec założeń rozwoju przestrzennego wsi. W stosunku do ustaleń tego dokumentu oraz zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bolesławiec, przyjętym uchwałą nr IV/27/2019 Rady Gminy w Bolesławcu z dnia 29 stycznia 2019 r., w projekcie planu miejscowego – ETAP 1 wyznaczono dwa nowe tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną: w północnej części obszaru objętego planem (teren 5MN) oraz w północno-wschodniej części obszaru objętego planem (teren 10MN). Ponadto, głównie ze względu na skalę rysunku obowiązującego planu (tj. 1:5000), w projekcie planu doprecyzowano zasady zabudowy i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz szczegółowo ustalono ich przeznaczenie, a także uwzględniono zmiany, które zaszły w zagospodarowaniu terenów w trakcie realizacji ustaleń obowiązującego planu gminy Bolesławiec, w szczególności zmiany wynikające z realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Planowane w projekcie planu zmiany dotyczą głównie:

- rezygnacji z budowy zbiornika retencyjnego Wieruszów w dolinie Proсны na rzecz budowy niewielkich stawów ziemnych wzmacniających bioróżnorodność obszaru;
- wzmocnienia ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych doliny Proсны w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Proсны m. in. poprzez ochronę siedlisk przyrodniczych chronionych, korytarza ekologicznego o znaczeniu krajowym dla migracji dużych ssaków, ostoi fauny z koncentracjami chronionych i rzadkich gatunków zwierząt oraz ochrony projektowanego użytku ekologicznego Kanał Młyński;
- znaczącego zwiększenia powierzchni lasów na obszarze wsi, w szczególności na terenach zagrożonych erozją wodną w stopniu silnym;
- ochrony krajobrazu naturalno-kulturowego zespołu zabudowy dawnego młyna Chobot wraz z towarzyszącą zielenią, ciekami i zbiornikami wodnymi;
- ochrony obiektów stanowiących dziedzictwo kulturowe, nie ujętych w ewidencji zabytków;
- ochrony konserwatorskiej zabytków ujętych z gminnej ewidencji zabytków;
- układu komunikacyjnego obejmującego gminne drogi publiczne oraz wewnętrzne.

Ustalono w projekcie planu przeznaczenie poszczególnych terenów uwzględniając ustalenia obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bolesławiec oraz „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bolesławiec” oraz większość wniosków wniesionych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego dotyczących etapu 1.

4. SPOSÓB REALIZACJI W PROJEKCIE PLANU WYMOGÓW ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym burmistrz sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, (...) wraz z uzasadnieniem przedstawiającym w szczególności:

- sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ww. ustawy;
- wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Mieleszyn, w gminie Bolesławiec – ETAP 1, uwzględniono wymagania określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 w następujący sposób:

1) rozwiązania gwarantujące ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

- a) wyznaczono tereny o różnych rodzajach przeznaczenia w sposób wykluczający lub ograniczający konflikty przestrzenne, w szczególności uwzględniono lokalizację terenów zabudowy produkcyjnej poza terenami zabudowy mieszkaniowej, wskazanych w Studium,
- b) określono zasady zagospodarowania przestrzeni uznanych za przestrzeń publiczną, w szczególności na niektórych terenach wykluczono możliwość lokalizacji obiektów usługowo-handlowych,
- c) wykluczono sytuowanie zabudowy na obszarach pełniących istotne funkcje przyrodnicze oraz występowania zagrożeń powodziowych tj. na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,
- d) określono geometrię dachów budynków, a dla niektórych terenów także sposób ich sytuowania względem drogi;

2) rozwiązania gwarantujące ochronę walorów architektonicznych i krajobrazowych:

- a) określono zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów, w tym zasady ogólne oraz szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, odpowiednio do rodzaju przeznaczenia, cech zabudowy oraz parametrów zagospodarowania terenów i parametrów istniejącej zabudowy,
- b) wskazano obiekty stanowiące negatywne dominanty przestrzenne i nakazano ich maskowanie zielenią wysoką,
- c) objęto ochroną krajobraz naturalno-kulturowy historycznego zespołu zabudowy młyna Chobot, w granicach strefy ochrony krajobrazu, a w nich ochronę szpalerów drzew usytuowanych wzdłuż dróg dojazdowych do zabudowy,
- d) nakazano realizację nowych szpalerów drzew wzdłuż dróg pełniących istotne funkcje komunikacyjne oraz stanowiących istotne przestrzenie publiczne;

3) rozwiązania w zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych:

- a) objęto ochroną tereny występowania gleb organicznych torfowo-mułowych i mulowo-torfowych i grunty zagrożone erozją wodną w stopniu silnym oraz ustalono zasady ich ochrony,
- b) uwzględniono ochronę Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Prosnicy, chronionego na podstawie przepisów odrębnych,
- c) wskazano siedlisko występowania chronionych gatunków ryb i częściowo chronionych roślin, stanowiska lęgowe bociana białego oraz tereny występowania naturalnych siedlisk przyrodniczych (6510-Niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie, 6120-Murawy kserotermiczne) podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych,
- d) objęto ochroną korytarz ekologiczny o znaczeniu krajowym dla migracji dużych ssaków „Dolina Prosnicy”, lokalny korytarz ekologiczny „Dopływ spod Brzezin”, projektowany użytek ekologiczny „Kanał Młyński” , obejmujący wody Kanału Młyńskiego wraz z ich naturalną obudową biologiczną pełniącą funkcje biocenotyczne, a także objęto ochroną obszar występowania ostoju fauny z koncentracjami chronionych i rzadkich gatunków zwierząt oraz drzewo pomnikowe (dąb szypułkowy) - ustalając zasady ich ochrony,
- e) w celu zapobiegania suszy hydrologicznej i rolniczej wskazano rowy melioracyjne, istotne dla kształtowania stosunków wodnych, oraz nakazano lokalizację budowli hydrotechnicznych (zastawki, przepusto-zastawki) spowalniających odpływ wody i utrzymanie poziomu wód

gruntowych niezbędnego dla zachowania siedlisk chronionych i siedlisk wilgotnych i bagiennych w dolinie Proсны, a poza doliną niezbędnych do nawadniania upraw rolnych,

- f) w strefie o szerokości nie mniejszej niż 50 m od linii brzegowej śródlądowych wód powierzchniowych zaplanowano odtworzenie obudowy biologicznej zielenią nieurządzoną, zwiększającą bioróżnorodność i ograniczającą spływy substancji biogenych do wód,
- g) wykluczono zabudowę gruntów rolnych o klasach objętych ochroną z mocy przepisów odrębnych (I-III), poza istniejącą zwartą zabudową wsi,
- h) zapewniono możliwość zaopatrzenia zabudowy w energię elektryczną lub/i ciepło z urządzeń odnawialnych źródeł energii (OZE), wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną lub geotermalną,
- i) na całym obszarze objętym planem ustalono obowiązek rozbudowy kanalizacji sanitarnej, zapewniając tym samym ochronę jakości wód powierzchniowych i ochronę siedlisk chronionych gatunków ryb,
- j) wprowadzono system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi obejmujący ograniczenie odpływu czystych wód opadowych z obszaru planu poprzez ich zatrzymanie całości lub części w miejscu opadu oraz stosowanie rozwiązań spowalniających ich odpływ do odbiornika,
- k) dopuszczono zaopatrzenie w ciepło z urządzeń OZE lub z innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, nie powodujących przekroczeń dopuszczalnych poziomów emisji do środowiska, zgodnie przepisami odrębnymi w zakresie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu,
- l) zachowano wskazane w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Bolesławiec tereny przeznaczone pod zabudowę, generalnie nie planując ich rozwoju kosztem gruntów rolnych wysokiej klasy bonitacyjnej,
- m) znacząco zwiększono powierzchnię terenów przeznaczonych do zalesienia, głównie kosztem gruntów narażonych na erozję w stopniu silnym oraz gruntów rolnych najniższych klas bonitacyjnych (V i VI);

3) rozwiązania gwarantujące ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) objęto ochroną zabytkowe tereny zieleni ujęte w ewidencji zabytków, określając jednocześnie zasady ich ochrony,
- b) objęto ochroną obiekty stanowiące dziedzictwo kulturowe obszaru, nie ujęte w ewidencji zabytków, w tym objęto ochroną budynek dawnego młyna Chobot i budynek dawnych pracowników młyna wraz z historycznym otoczeniem;
- c) objęto ochroną udokumentowane stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków wraz z ustaloną w planie strefą ochronną;

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia:

- a) zaplanowano układ komunikacyjny w sposób zapewniający:
 - bezpieczny ruch rowerowy drogą powiatową relacji Wieruszów - Bolesławiec,
 - dojazd samochodów straży pożarnej i karettek pogotowia do zabudowy drogami/ulicami o właściwych parametrach technicznych;
- b) wykluczono lokalizację zabudowy na terenach położonych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,
- c) ustalono obowiązek stosowania rozwiązań umożliwiających dostęp do terenów i obiektów publicznych osobom niepełnosprawnym poprzez określenie liczby miejsc do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową;

5) uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni w następujący sposób:

- a) przeznaczono pod nową zabudowę tereny położone w obrębie terenów zabudowanych wsi i nowe tereny wyznaczone na gruntach rolnych V i VI klasy bonitacyjnej, mające dostęp do istniejących dróg a także infrastruktury technicznej,
- b) zapewniono możliwość użytecznego i efektywnego wykorzystania przestrzeni do zaspokojenia określonych potrzeb mieszkańców wsi tzn. zachowano wybrane cechy przestrzeni świadczące o jej unikalności, w konsekwencji podnosząc walory ekonomiczne przestrzeni, wprowadzono funkcje usługowe na działkach najlepiej skomunikowanych oraz wyeksponowano walory kulturowe i krajobrazowe;

6) uwzględniono ochronę prawa własności w następujący sposób:

- a) generalnie utrzymano istniejący sposób użytkowania i zagospodarowania terenów zabudowanych, zgodnie z ich społeczno-gospodarczym przeznaczeniem oraz ustaleniami obowiązującego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Bolesławiec,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczono w oparciu o istniejące podziały ewidencyjne;

- 7) wymagania w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa:
- a) zapewniono realizację trasy rowerowej w ciągu drogi powiatowej DP 4714E relacji Wieruszów – Bolesławiec, będącej inwestycją samorządu powiatowego,
 - b) zapewniono możliwość rozbudowy gminnych dróg publicznych i budowę nowych gminnych dróg publicznych o parametrach zapewniających prawidłową obsługę zabudowy,
 - c) nakazano zachowanie komunalnego ujęcia wód wraz z jego strefą ochrony bezpośredniej,
 - d) nie wskazano na obszarze objętym planem nieruchomości mających znaczenie dla obronności i bezpieczeństwa państwa, o których mowa w §1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 sierpnia 2004r. w sprawie określenia rodzaju nieruchomości uznawanych za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa (t.j.Dz.U.2014.1087), ze względu na brak nieruchomości stanowiącej własność Agencji Mienia Wojskowego oraz brak terenów zamkniętych;
- 8) zaspokojono potrzeby interesu publicznego w następujący sposób:
- a) racjonalnie zrównoważono nadrzędny interes publiczny z interesami podmiotów gospodarczych i mieszkańców wsi, umożliwiając im przetrwanie, rozwój i osiąganie korzyści z działalności gospodarczej oraz realizację jednostkowych indywidualnych potrzeb,
 - b) określono przestrzenie publiczne oraz zasady ich zagospodarowania,
 - c) wykluczono lub ograniczono konflikty przestrzenne oraz zapewniono ww. warunki ochrony środowiska, zdrowia publicznego i dziedzictwa kulturowego;
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w następujący sposób:
- a) określono zasady rozwoju poszczególnych sieci uzbrojenia, zapewniających odpowiednie wyposażenie w infrastrukturę techniczną terenom planowanej zabudowy,
 - b) zapewniono możliwość zaopatrzenia w energię elektryczną lub/i ciepło z urządzeń OZE, wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, geotermalną, hydrotermalną;
 - c) dla istniejącej i planowanej zabudowy zapewniono odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności i gospodarki, z ujęcia komunalnego.

Zgodnie z wymogami art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalając przeznaczenie terenów oraz określając sposób ich zagospodarowania i zabudowy wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, zgłaszane w postaci wniosków. Zapewniono ochronę istniejącego zagospodarowania terenów, w szczególności historycznej kompozycji układu ruralistycznego, oraz możliwości jego uzupełnienia w sposób zapewniający ład przestrzenny. W ramach prac nad planem wszystkie rozwiązania były analizowane pod kątem ekonomicznym, środowiskowym i społecznym. Analizy ekonomiczne dotyczyły efektywności zmiany układu zabudowy w stosunku do rozwiązań przestrzennych przyjętych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Bolesławiec, w szczególności możliwości minimalizacji negatywnych dla gminy skutków realizacji ustaleń niniejszego planu. Analizy środowiskowe dotyczyły wymogów ochrony środowiska i przyrody, a efektem tych analiz są ustalenia zasad ochrony środowiska i ochrony przyrody stosownie do uwarunkowań środowiskowo-przyrodniczych. Analizy społeczne wykazały z kolei znaczne zapotrzebowanie mieszkańców wsi na nową zabudowę, w tym zabudowę mieszkaniową i usługową.

Art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że w przypadku usytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy.

W projekcie planu miejscowego – ETAP 1 ww. wymagania zostały uwzględnione w następujący sposób:

- zachowano w planie korzystną, z punktu widzenia zasięgu obsługi, historycznie liniową strukturę przestrzenną zabudowy wsi, nie zmieniającą w istotny sposób warunków dostępu do komunikacji zbiorowej,
- utrzymano dotychczasową strukturę przestrzenną terenów zabudowanych w formie liniowej, uzupełnionej w lukach zabudowy, w szczególności w granicach zwartej zabudowy wiejskiej wskazano nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową i usługową, niezbędną dla poprawy standardów zamieszkania i zaspokojenia potrzeb mieszkańców,

- tereny planowanej zabudowy mieszkaniowej wyznaczono w taki sposób, aby posiadały dogodny dostęp do istniejących dróg publicznych oraz miały zapewniony łatwy dostęp do istniejących sieci uzbrojenia terenu,
- zachowano w planie korzystne, z punktu widzenia zasięgu obsługi, dotychczasowe promienie dojść do przystanku komunikacji zbiorowej,
- zaplanowano rozbudowę dróg i ulic gminnych w celu umożliwienia poprawy warunków ruchu, w tym ruchu rowerowego, oraz wskazano tereny niezbędne dla rozbudowy pasów drogowych.

Analiza ilościowa wyznaczonych nowych działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową wykazała, że nowe tereny zaspokoją potrzeby mieszkańców wsi Mieleszyn na długie lata.

5. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI OCENY AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW

Artykuł 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) stanowi, że prezydent, burmistrz, wójt dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzenia w nawiązaniu do ustaleń studium oraz przekazuje radzie gminy wyniki tych analiz po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w kadencji rady.

Burmistrz Bolesławca nie dokonał do chwili obecnej oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bolesławiec oraz obowiązujących na obszarze gminy planów miejscowych, ze względu na brak takiej potrzeby. Studium zostało przyjęte przez Radę Gminy w Bolesławcu uchwałą nr IV/27/2019 z dnia 29 stycznia 2019 r., a więc zaledwie 6 lat temu, a jego forma i zakres ustaleń spełniają wymagania ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977). Studium jest nadal aktualne. Burmistrz Bolesławca dokonał oceny aktualności obowiązujących na obszarze gminy planów miejscowych, w szczególności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bolesławiec, przyjętego uchwałą nr XXVI/221/2002 Rady Gminy w Bolesławcu z dnia 3 czerwca 2002 r., stanowiącego główną podstawę prawną dla działalności inwestycyjnej. Ocena ta wykazała, że obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Bolesławiec, sporządzony i uchwalony w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 1999.15.139) jest w całości nieaktualny. Nie spełnia on bowiem wymogów art. 15 oraz art. 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym co oznacza, że nie spełnia wymogów zarówno pod względem zawartości obowiązkowych ustaleń jak i formy planu. Znaczna też część ustaleń merytorycznych nie uwzględnia aktualnego stanu faktycznego i prawnego, wynikającego z obowiązujących przepisów odrębnych.

Na wniosek Burmistrza Rada Miejska w Bolesławcu podjęła dwie uchwały intencyjne w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Mieleszyn oraz Bolesławiec, w ich granicach geodezyjnych. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Mieleszyn, w gminie Bolesławiec, zostały uwzględnione wyniki oceny aktualności, w szczególności uwzględniono wymogi art. 15 ust. 2 i art. 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tzn. w projekcie planu zawarto obligatoryjne zakres ustaleń planu, a ze względu na wielkość obszaru objętego planem (1333 ha) rysunek planu wykonano na mapach w skali 1 : 2000.

6. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

W projekcie planu miejscowego nie wskazano inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, mających wpływ na finanse publiczne inne niż budżet gminy. Skutki finansowe uchwalenia planu, mające wpływ na budżet gminy, związane są z realizacją inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym na terenach:

- 1) dróg i ulic gminnych, oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD i 6KDD oraz 3KR;
- 2) terenach usług sportu i rekreacji, oznaczonych symbolami 1US.

Realizacja ustaleń planu będzie miała wpływ na finanse gminy:

- związane z wydatkami, wynikającymi z realizacji zaplanowanych gminnych inwestycji celu publicznego oraz inwestycji z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- dochodami gminy wynikającymi ze zmiany wysokości podatków od nieruchomości, których przeznaczenie w projekcie planu zostało zmienione, zmianą wartości nieruchomości i wynikających

z tego opłat i odszkodowań, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz czynności cywilno-prawnych gminy.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu, sporządzona na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wykazała, że skutki finansowe uchwalenia projektu planu nie będą znaczące zarówno w zakresie dochodów jak i wydatków, ponieważ projekt planu obejmuje obszar, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Bolesławiec. Realizacja jego ustaleń będzie skutkowała wydatkami na realizację infrastruktury technicznej oraz zyskiem związanym ze wzrostem wartości nieruchomości, od którego podatek stanowił dochód gminy. Realizacja ustaleń projektu planu będzie skutkować głównie zmianą wysokości podatków od nieruchomości, których przeznaczenie w planie zmieniono, i będzie miała nieznaczny, ale pozytywny wpływ na budżet gminy w dłuższej perspektywie czasu. Jednocześnie gmina może osiągnąć jednorazowe dochody z tytułu sprzedaży nieruchomości gminnych, wzrostu wartości nieruchomości oraz od czynności cywilno-prawnych. Wydatki gminy, wynikające z realizacji ustaleń planu miejscowego, wiążą się z realizacją zapisanych w planie inwestycji celu publicznego, głównie inwestycji z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy (rozbudowa i budowa nowych dróg gminnych oraz rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej, niezbędnych dla obsługi nowych terenów budowlanych). Sukcesywna realizacja inwestycji drogowych i infrastrukturalnych przyczyni się rozłożenia wydatków na wiele lat.