UCHWAŁA NR XXI/149/2026
RADY MIEJSKIEJ W BOLESŁAWCU

z dnia 29 stycznia 2026 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy w dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436) i 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 oraz z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847), w związku z art. 67 ust. 3 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) oraz 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 miejscowego 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 oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak takich terenów i obszarów;

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 miejscowego, o którym mowa w §1 ust. 2, zwany dalej rysunkiem planu.

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

1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

2) klasy przeznaczenia terenów;

3) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) linia rozgraniczająca 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) granica krajobrazu priorytetowego „Dolina Prosny” o kodzie 10-318.24.15,

f) granica krajobrazu w formach ochrony o kodzie 10-318.24-21 i 10-318.24-9,

g) siedlisko chronionych gatunków ryb i stanowisko chronionych częściowo gatunków roślin,

h) naturalne siedliska przyrodnicze (6510/6210),

i) 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) korytarz techniczny napowietrznych linii elektroenergetycznych,

e) strefa ograniczeń w zabudowie od lasu;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

a) udokumentowane ujęcia wód podziemnych,

b) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV,

c) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV,

d) istniejąca doziemna linia elektroenergetyczna 15 kV,

e) istniejące stacje transformatorowe SN/NN,

f) grunty zmeliorowane.

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. Ilekroć 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) **„dojeździe” –** 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) **„froncie działki”** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej przylegającą do drogi, z której odbywa się główny dojazd do działki;

6) **„linii zabudowy nieprzekraczalnej”** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania budynków i nadziemnych budowli niebędących sieciami uzbrojenia, 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 20 cm;

7) **„linii zabudowy obowiązującej”** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą wymaganą odległość usytuowania budynków o funkcji zgodnej z klasą przeznaczenia ustaloną dla danego terenu, mierzoną od linii rozgraniczającej drogi; linia ta jednocześnie stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków gospodarczych/garażowych i nadziemnych budowli niebędących sieciami uzbrojenia;

8) **„miejscu zmiany linii zabudowy”** – należy przez to rozumieć punkt, wskazany na rysunku planu, w którym następuje zmiana rodzaju wyznaczonej w planie linii zabudowy;

9) **„nadzorze archeologicznym”** – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień podczas prowadzenia robót ziemnych oraz przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego;

10) „**obiekcie infrastruktury technicznej”** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane związane z funkcjonowaniem sieci uzbrojenia takie jak: stacja transformatorowa, obiekty infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej i ciepłowniczej wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;

11) **„obiekcie wielkogabarytowym”** – należy przez to rozumieć budynek o powierzchni zabudowy większej niż 500 m^2 oraz wiatę o powierzchni zabudowy większej niż 250 m^2;

12) **„parkingu naziemnym”** – należy przez to rozumieć sytuowane na gruncie jednopoziomowe stanowisko postojowe dla samochodów lub zgrupowanie takich stanowisk, niebędących elementem pasa drogowego;

13) **„przepisach odrębnych” –** należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

14) **„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;

15) **„przeznaczeniu terenu”** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane i/lub zagospodarowanie terenu określonej w planie klasy/klas przeznaczenia dla danego terenu;

16) **„przeznaczeniu uzupełniającym terenu”** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, którego łączny udział w zagospodarowaniu działki budowlanej lub/i powierzchni całkowitej wszystkich budynków zlokalizowanych na tej działce nie może wynosić więcej niż 30%;

17) **„sieciach uzbrojenia”** – należy przez to rozumieć przewody wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, gazowe, telekomunikacyjne oraz inne przewody wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania, a także stacje ładowania pojazdów elektrycznych oraz sieci drenarskie i wodno-melioracyjne;

18) **„siedlisku zabudowy zagrodowej”** – należy przez to rozumieć działkę lub jej część zabudowaną zabudową zagrodową, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, wykazaną w ewidencji gruntów jako grunty rolne zabudowane (Br);

19) **„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;

20) **„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;

21) **„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 wiatrołapów, ganków, zadaszeń nad wejściami, wykuszy, balkonów, tarasów, schodów, pochylni, a także dobudowanych budynków i wiat gospodarczych/garażowych usytuowanych w uskoku większym niż 5 m;

22) **„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;

23) **„terenie”** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;

24) **„udziale powierzchni biologicznie czynnej”** – należy przez to rozumieć udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;

25) **„udziale powierzchni zabudowy”** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy budynków i nadziemnych budowli zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki, liczoną dla:

   a) budynków – zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego,

   b) nadziemnych budowli niebędących sieciami uzbrojenia terenu - jako pole powierzchni figury geometrycznej określonej przez zewnętrzny obrys budowli na poziomie terenu;

26) **„usługach bytowych”** – należy przez to rozumieć punkty usług o charakterze nieprodukcyjnym, świadczonych bezpośrednio dla odbiorców, takich jak usługi szewskie, rymarskie, krawieckie, fryzjerskie, kosmetyczne, wizażu, stylizacji, szklarskie, optyczne, zegarmistrzowskie, jubilerskie, lutnicze, pralnicze, fotograficzne, poligraficzne, introligatorskie, internetowe, ślusarskie, stolarskie, wykonywania pieczątek, studia

odchudzania, salony masażu, solaria, z wyjątkiem usług pogrzebowych, a także punkty napraw i wypożyczania sprzętu i przedmiotów oraz gabinety wróżek i astrologów;

27) **„usługach nieuciążliwych”** – należy przez to rozumieć usługi o charakterze nieprodukcyjnym, nie zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz niewymagające:

a) lokalizacji na terenie otwartych placów składowych,

b) obsługi transportowej pojazdami o dopuszczalnej masie większej niż 3,5 t;

28) **„wydzieleniu wewnętrznym”** – należy przez to rozumieć fragment terenu wyznaczony granicą wydzielenia wewnętrznego, oznaczony symbolem literowym;

29) **„wysokości zabudowy”** – należy przez to rozumieć wymiar pionowy mierzony dla:

a) budynku – od najniżej położonego naturalnego poziomu terenu w zewnętrznym obrysie rzutu budynku do najwyżej położonego punktu dachu, ściany zewnętrznej lub attyki,

b) budowli – od najniżej położonego naturalnego poziomu terenu w zewnętrznym obrysie budowli do najwyżej położonego punktu tego obiektu;

30) „**zakładach naprawy pojazdów”** – należy przez to rozumieć obiekty służące remontom, naprawie, konserwacji pojazdów samochodowych, takie jak zakłady mechaniki pojazdowej, blacharskie, lakiernicze, wulkanizacyjne, elektrotechniczne i elektroniczne, wymiany części lub akcesoriów;

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: 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) MNW, MNW-MNB, 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 następujących klasach przeznaczenia:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony na rysunku planu symbolem MNW;

2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej, oznaczony na rysunku planu symbolem MNW-MNB;

3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN;

4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem MN-U;

5) teren produkcji lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem P-U;

6) teren produkcji lub stacji paliw płynnych, oznaczony na rysunku planu symbolem P-INS;

7) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ;

8) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD;

9) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KR;

10) teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem KOP;

11) teren wodociągów, oznaczony na rysunku planu symbolem IW;

12) teren pompowni ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem IKP;

13) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony na rysunku planu symbolem RN;

14) teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem RN-RZM;

15) teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczony na rysunku planu symbolem RN-RZP;

16) teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub akwakultury i obsługi rybactwa, oznaczony na rysunku planu symbolem RN-RA;

17) teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem RN-L;

18) teren łąk i pastwisk, oznaczony na rysunku planu symbolem RNL;

19) teren łąk i pastwisk lub zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu 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 symbolem RZP;

22) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem WS;

23) teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem WS-ZN;

24) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem L;

25) teren cmentarza czynnego, oznaczony na rysunku planu 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 obiekty budowlane wraz z urządzeniami budowlanymi odpowiadające klasom przeznaczenia dopuszczonym na danym terenie 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 zieleń 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) 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,

   b) istniejącej geometrii dachu na budynku innej, niż określona w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu, w przypadku jego przebudowy lub rozbudowy;

3) na terenach, dla których na rysunku planu nie ustalono linii zabudowy, należy przyjmować nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych, jak dla terenów położonych poza terenem zabudowy;

4) dopuszcza się rozbudowę budynków usytuowanych w stanie istniejącym przed ustaloną na rysunku planu linią zabudowy na zasadach określonych w przepisach odrębnych w zakresie dróg publicznych;

5) nowe budynki i wiaty na działkach budowlanych należy sytuować:

a) zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu,

b) prostopadle lub równolegle do bocznych granic działki;

6) 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;

7) określona w ustaleniach szczegółowych dla terenów geometria dachów nie dotyczy elementów doświetlenia poddasza użytkowego, szklarni i tuneli foliowych;

8) w jednorodzinnych budynkach mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej, szeregowej i grupowej 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) jeżeli ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej, wysokość budowli niebędącej sieciami uzbrojenia terenu nie może być większa niż 9 m;

10) obowiązuje zakaz sytuowania:

a) dachów półszczytowych,

b) dominant przestrzennych,

c) na budynkach akcentów architektonicznych w formie wieżyczek, sterczyn.

§ 10. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska na obszarze objętym planem:

1) obowiązuje zakaz lokalizacji:

a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem:

- dróg oraz sieci uzbrojenia,
- instalacji do dystrybucji rapy naftowej i produktów naftowych,
- ujęć do poboru wód podziemnych,
- chowu i hodowli zwierząt gospodarskich w liczbie nie większej niż 60 DJP, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;

b) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,

c) działalności związanych z gospodarką odpadami i produkcją paliw alternatywnych,

d) wolnostojących instalacji przemysłowych, zastrzeżeniem §21 pkt 7 lit. b planu;

2) 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;

3) działalność usługowa nie może powodować szkodliwego oddziaływania na środowisko i zdrowie ludzi oraz uciążliwości wykraczających poza:

a) lokal użytkowy – jeśli lokal usługowy usytuowany jest w budynku mieszkalnym,

b) budynek usługowy – jeśli budynek ten usytuowany jest w granicach jednej działki budowlanej z budynkiem mieszkalnym,

c) działkę – jeśli budynek usługowy usytuowany jest na działce budowlanej o funkcji wyłącznie usługowej;

4) obowiązuje zakaz:

a) stosowania urządzeń grzewczych o niskiej sprawności spalania,

b) otwartych składowisk materiałów będących źródłem emisji niezorganizowanej;

5) skanalizowanie cieków wodnych i rowów dopuszcza się wyłącznie na terenach ulic i dróg, lokalizacji dojazdów oraz w miejscach uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem terenu;

6) 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;

7) na rowach do zachowania, o przebiegu wskazanym na rysunku planu, obowiązuje lokalizacja budowli hydrotechnicznych (zastawek, przepusto-zastawek) spowalniających odpływ wody w okresach suszy, umożliwiających utrzymanie poziomu wód gruntowych niezbędnego do zachowania siedlisk chronionych oraz siedlisk wilgotnych i bagiennych w dolinie rzeki Prosny;

8) na gruntach zagrożonych erozją wodną w stopniu silnym, wskazanych na rysunku planu, obowiązuje zachowanie łąk i pastwisk trwałych, nieleśnych zadrzewień i zakrzewień lub lasów, a w przypadku ich braku obowiązuje stosowanie:

a) szerokich miedz z roślinnością trawiastą oraz muraw i zadarnień na drogach spływu wód opadowych - na gruntach użytkowanych jako grunty orne,

b) rozwiązań technicznych zabezpieczających przed osuwaniem się gruntu w obiektach budowlanych;

9) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) na terenach zabudowy, oznaczonych na rysunku planu symbolem MNW, MNW-MNB, MN, MN-U, 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;

11) zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przed hałasem teren oznaczony na rysunku planu symbolem:

a) MNW, MNW-MNB i 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.

§ 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 Prosny”, w granicach określonych na rysunku planu, na obszarze 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, na obszarze 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, na obszarze 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,

d) nasadzenie nowych drzew lub ich zespołów, o gatunkach zgodnych z siedliskiem i potencjalną roślinnością;

4) obejmuje się ochroną ostoje fauny z koncentracjami chronionych i rzadkich gatunków zwierząt, w granicach określonych na rysunku planu, na obszarze 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, łęgów nad wodami, szuwarów, łąk trwałych i pastwisk trwałych oraz starodrzewu,

c) zakaz dokonywania regulacji powierzchniowych wód śródlądowych, wykonywania melioracji odwadniających oraz obniżania poziomu wód gruntowych;

5) obejmuje się ochroną drzewo pomnikowe, o lokalizacji wskazanej na rysunku planu - dąb szypułkowy (czerwony), o obwodzie 600 cm, usytuowany na terenie oznaczonym symbolem 6L, dla którego ochrony obowiązuje:

a) w rzucie korony drzewa zakaz sytuowania obiektów budowlanych, dokonywania trwałych zmian rzeźby terenu oraz podejmowania innych działań i czynności w otoczeniu drzewa, mogących spowodować szkodliwą zmianę warunków wegetacji,

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, na obszarze 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) ochrona drzewa pomnikowego zgodnie z wymogami §11 pkt 5,

d) zachowanie/odtworzenie zbiornika wodnego (stawu) w wydzieleniu wewnętrznym [D], na terenie oznaczonym symbolem 4WS-ZN,

e) zakaz sytuowania obiektów budowlanych mogących przesłonić, zakłócić lub oszpecić odbiór widoku na zespół zabudowy młyna Chobot, usytuowany na terenie oznaczonym symbolem 1MN-U,

f) ukształtowanie przestrzeni wewnętrznego podwórza, zawartego pomiędzy liniami zabudowy terenu wyznaczonymi na terenie oznaczonym symbolem 1MN-U i 5RZM wraz z drogą 2KR, jako przestrzeni wymagającej specjalnego opracowania;

2) obejmuje się ochroną szpalery drzew, o lokalizacji wskazanej na rysunku planu: szpaler robinii akacjowej, usytuowany wzdłuż drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD, oraz podwójny szpaler dębowo – lipowo - jesionowy, usytuowany wzdłuż drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KR, dla ochrony których obowiązuje:

a) zakaz prowadzenia robót ziemnych i budowlanych oraz zakaz podejmowania innych działań i czynności w otoczeniu szpaleru drzew, w sposób mogący spowodować zniszczenie, uszkodzenie drzew lub szkodliwą zmianę warunków ich wegetacji,

b) wymiana drzew chorych i zamierających na nowe, tego samego gatunku;

3) obejmuje się ochroną szpalery drzew do zachowania, wskazane na rysunku planu, dla których obowiązuje uzupełnienie szpaleru drzewami tego samego gatunku;

4) na odcinkach dróg, wskazanych na rysunku planu, 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 zespół zabudowy młyna Chobot stanowiący obiekt lokalnego dziedzictwa kulturowego, nie ujęty w gminnej ewidencji zabytków, wskazany na rysunku planu: młyn ok. 1885 r., pierwotnie drewniany, odbudowany jako murowany w 1946 r.;

2) dla ochrony budynku młyna Chobot, o którym mowa w pkt 1, 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.

§ 14. Ustala się następujące zasady ochrony zabytków na obszarze objętym planem:

1) obejmuje się ochroną konserwatorską zabytkowy teren cmentarza parafialnego, 1900 r., Mieleszyn, ujęty w gminnej ewidencji zabytków, wskazany na rysunku planu;

2) dla ochrony zabytkowego terenu cmentarza, o którym mowa w pkt 1, obowiązuje:

a) zachowanie/kontynuacja wewnętrznego rozplanowania i kompozycji zieleni wysokiej, w szczególności historycznego układu dróg cmentarnych w formie krzyża, układu kwater grzebalnych,

b) ochrona konserwatorska cmentarnych krzyży i historycznych nagrobków:

- krzyża na grobie proboszcza mieleszyńskiego ks. Teofila Zygarłowskiego, odlew żeliwny, 1881 r.,

- nagrobków rodów mieleszyńskich ok. 1812 r.(Cieluchów, Cieleckich),

c) 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 ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu:

a) AZP 77-39/3 - punkt osadniczy kultury łużyckiej, chronologia nieokreślona,

b) AZP 77-39/4 - punkt osadniczy kultury łużyckiej, okres halsztacki D - okres lateński,

c) AZP 77-39/5 - osada kultury łużyckiej, V okres epoki brązu – okres halsztacki,

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 robót ziemnych oraz dokonywaniu 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 robót ziemnych oraz dokonywaniu zmian charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, obowiązuje prowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego, na zasadach określonych w przepisach odrębnych w zakresie ochrony zabytków.

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

1) za przestrzenie publiczne uznaje się:

a) teren ulic w ciągach dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 1KDD, 2KDD, 4KDD, 5KDD i 6KDD,

b) teren parkingu, oznaczony na rysunku planu 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 20 m^2 i wysokości nie większej niż 3 m:

- na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KOP, związane z obsługą terenu cmentarza czynnego 1CC,

- na pozostałych terenach, o funkcji związanej z obsługą transportu zbiorowego,

b) 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;

c) obowiązują planowane szpalery drzew o gatunkach zgodnych z siedliskiem i potencjalną roślinnością.

§ 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, podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych; obowiązuje 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 wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, wskazanych na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne w zakresie prawa wodnego, w tym zakaz:

   a) dokonywania zmian 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) teren ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych, wskazany na rysunku planu, obejmujący teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1IW, podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie prawa wodnego - 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) Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Prosny”, w granicach wskazanych na rysunku planu, podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony przyrody - obowiązują 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) krajobraz priorytetowy „Dolina Prosny” (Chróścin – Wieruszów), o kodzie jednostki krajobrazowej 10-318.24-15, oraz krajobraz w formach ochrony o kodzie 10-318.24-21 i 10-318.24-9, w granicach wskazanych na rysunku planu, podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego – obowiązują rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony ww. krajobrazu priorytetowego i krajobrazu w formach ochrony określone w uchwale Nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa łódzkiego;

6) wody koryta rzeki Prosny, oznaczone na rysunku planu symbolem od 1WS do 18WS, stanowiące siedlisko chronionych gatunków ryb i stanowisko chronionych częściowo gatunków roślin, podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony przyrody:

   a) siedlisko śliza (*Nemacheilus barbatulus*), kozy (*Cobitis taenia)* i piskorza (*Misgurnus fossilis*),

   b) stanowisko włosienicznika rzecznego *(Ranunculus fluitan*s);

7) naturalne siedliska przyrodnicze**,** o lokalizacji wskazanej na rysunku planu, podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych 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*).

8) 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, podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony przyrody – dopuszcza się przebudowę słupa z zachowaniem możliwości gniazdowania gatunku chronionego.

§ 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 infrastruktury technicznej i urządzenia sieci uzbrojenia,

   c) obiekty małej architektury.

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

1) ustala się strefę ochrony sanitarnej cmentarza obejmującej obszar położony w promieniu:

   a) 150 m od linii rozgraniczającej cmentarza, w której obowiązuje zakaz sytuowania nowych budynków mieszkalnych, zakładów zbiorowego żywienia, zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywności, studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, 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) 500 m od linii rozgraniczającej cmentarza, w której obowiązuje zakaz sytuowania ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych;

2) w korytarzu technicznym napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia EE110kV o szerokości 15 m oraz 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 mieszkalnych oraz budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na 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 symbolem L, oraz terenu rolniczego lub lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem RN-L, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych określone przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego, warunków technicznych usytuowania budynków oraz ochrony pożarowej;

4) ogrodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem WS, oraz linii brzegowej powierzchniowych wód śródlądowych usytuowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu 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 - Chróścin, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDZ i 2KDZ,

   b) powiatową DP 4722E relacji Mieleszyn – Mieleszynek, oznaczoną na rysunku planu symbolem 3KDZ;

2) zachowuje się odcinki gminnych dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu 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 symbolem 2KDD, 3KDD, 4KDD i 5KDD,

   b) budowę gminnych dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDD i 6KDD;

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 z układem dróg publicznych;

6) obowiązuje zakaz lokalizacji garaży wielopoziomowych nadziemnych;

7) na stanowiskach postojowych dla samochodów osobowych sytuowanych na parkingach naziemnych obowiązuje nawierzchnia przepuszczalna, urządzona w sposób umożliwiający naturalną wegetację roślin, retencję i infiltrację wód opadowych i roztopowych, pokryta roślinnością, z zastrzeżeniem pkt 8;

8) nawierzchnia, o której mowa w pkt 7, nie obowiązuje dla stanowisk postojowych:

   a) przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

   b) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem od 1P-U do 5P-U, 1P-INS ,1RZP i 2RZP;

9) obowiązuje minimalna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych, ustalona dla poszczególnych klas przeznaczenia terenu, zgodnie z następującymi wskaźnikami:

   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna:

      - 1 stanowisko postojowe na każdy lokal mieszkalny w jednorodzinnym budynku mieszkalnym wolnostojącym,

      - 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny w jednorodzinnym budynku mieszkalnym w zabudowie bliźniaczej, szeregowej i grupowej,

   b) usługi handlu detalicznego i handlu hurtowego – 2 stanowiska postojowe na każde 100 m^2 powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 2 na sklep,

   c) usługi rzemieślnicze – 1 stanowisko postojowe na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 stanowiska,

   d) usługi turystyki - 1 stanowisko postojowe na każde 10 miejsc dla użytkowników,

   e) usługi gastronomii – 1 stanowisko postojowe na każde 10 miejsc konsumpcyjnych,

   f) usługi ochrony zdrowia – 2 stanowiska postojowe na każdy gabinet, lecz nie mniej niż 2,

   g) usługi opieki społecznej – 1 stanowisko postojowe na każde 5 miejsc dla użytkowników,

   h) usługi nauki - 1 stanowisko postojowe na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej,

   i) usługi kultury i rozrywki - 2 stanowiska postojowe na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej,

   j) usługi biurowe i administracji – 1 stanowisko postojowe na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej,

k) obiekty produkcyjne, składy i magazyny – 0,2 stanowiska postojowego na 1 zatrudnionego;

l) zabudowa zagrodowa – 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny,

m) pozostałe klasy przeznaczenia – 1 stanowisko postojowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 stanowisko;

10) obowiązuje minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, ustalona zgodnie z następującymi wskaźnikami:

a) 1 stanowisko postojowe – jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi od 6 do 15,

b) 2 stanowiska postojowe - jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi od 15 do 30,

c) 3 stanowiska postojowe – jeżeli liczba stanowisk postojowych jest większa niż 30;

11) obowiązuje minimalna liczba miejsc do parkowania rowerów, towarzyszących określonym klasom przeznaczenia terenu, ustalona zgodnie z następującymi wskaźnikami:

a) usługi handlu detalicznego – 3 stanowiska postojowe na każde 100 m^2 powierzchni sprzedaży,

b) usługi turystyki - 1 stanowisko postojowe na każde 10 miejsc dla użytkowników,

c) usługi ochrony zdrowia - 2 stanowiska postojowe na każdy gabinet lekarski,

d) usługi sportu i rekreacji – 2 stanowiska postojowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej;

12) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 9, 10 i 11, 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 9 nie dotyczą lokali użytkowych usytuowanych w jednorodzinnych budynkach mieszkalnych,

b) na działkach z zabudową o różnych klasach przeznaczenia terenu wymaganą liczbę miejsc do parkowania należy ustalić sumując liczbę stanowisk postojowych określoną dla poszczególnych klas przeznaczenia terenu,

c) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 10, 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 i obiekty infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem;

2) przy lokalizacji sieci uzbrojenia i obiektów infrastruktury technicznej obowiązują przepisy odrębne w zakresie warunków ich usytuowania;

3) jeżeli ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej, dla obiektów infrastruktury technicznej sytuowanych na wydzielonych działkach, nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów dotyczące:

a) udziału powierzchni zabudowy,

b) udziału powierzchni biologicznie czynnej,

c) geometrii dachu i kąta nachylenia połaci dachowych,

d) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;

4) obowiązują następujące zasady rozwoju wodociągowych sieci uzbrojenia:

a) na terenie oznaczonym symbolem 1IW zachowuje się udokumentowane ujęcia wód podziemnych oraz dopuszcza się budowę nowych ujęć wód podziemnych,

b) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się wyłącznie z komunalnej sieci wodociągowej,

c) obowiązuje rozbudowa sieci wodociągowych o nowe odcinki sieci rozdzielczej, zapewniającej zaopatrzenie w wodę planowanej zabudowy,

d) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczych i przeciwpożarowych z własnego źródła, w tym wykorzystanie czystych wód opadowych przechwytywanych i gromadzonych w zbiornikach retencyjnych;

5) ustala się następujące zasady rozwoju kanalizacyjnych sieci uzbrojenia:

a) obowiązuje odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej na komunalną oczyszczalnię ścieków, z zastrzeżeniem lit. b,

b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej wyłącznie na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MNW, RZM, RN-RZM i MN-U, dopuszcza się przejściowe gromadzenie ścieków bytowych w zbiorniku bezodpływowym z odprowadzeniem na komunalną oczyszczalnię ścieków,

c) w przypadkach zanieczyszczenia przekraczającego dopuszczalne wskaźniki ścieki przemysłowe, przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej, należy podczyścić w urządzeniach zakładowych,

d) 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, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie,

e) do sieci kanalizacji deszczowej, rowów, wód i do ziemi dopuszcza się odprowadzenie, po zastosowaniu rozwiązań, o których mowa w pkt 5 lit. d, wyłącznie nadmiaru czystych wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie nie było możliwe;

6) ustala się następujące zasady rozwoju elektroenergetycznych sieci uzbrojenia:

a) ustala się rozbudowę elektroenergetycznych sieci uzbrojenia niskiego napięcia (nn) w zakresie zapewniającym zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz oświetlenia ulic,

b) zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej lub/i z odnawialnych źródeł energii,

c) zachowuje się istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 110kV i 15kV oraz dopuszcza się ich przebudowę i wymianę w istniejącym przebiegu,

d) dopuszcza się budowę nowych elektroenergetycznych sieci uzbrojenia wysokich napięć (WN) i średnich napięć (SN) wyłącznie jako podziemnych,

e) zachowuje się istniejące stacje transformatorowe SN/NN oraz dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę;

7) ustala się następujące zasady rozwoju energetyki opartej na odnawialnych źródłach energii:

a) na budynkach i budowlach przekrytych dachem dopuszcza się lokalizację mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii oraz niebędących mikroinstalacją pozostałych instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię z energii promieniowania słonecznego, z zastrzeżeniem lit. b,

b) zakazuje się lokalizacji:

- elektrowni wiatrowych,

- wolnostojących instalacji fotowoltaicznych sytuowanych na gruncie, z wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od 1P-U do 5P-U, 1RZP i 2RZP,

- instalacji fotowoltaicznych na obiekcie lokalnego dziedzictwa kulturowego oraz na terenie zabytkowego cmentarza, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1CC;

8) zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się z odnawialnych źródeł energii i/lub z innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń standardów jakości środowiska;

9) 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;

10) ustala się następujące zasady rozwoju telekomunikacyjnych sieci uzbrojenia:

a) obowiązuje zakaz lokalizacji anten i stacji bazowych telefonii komórkowej:

- na gruntach rolnych I-III klasy bonitacyjnej oraz na gruntach leśnych, podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych,

- na terenach występowania gleb organicznych torfowo-mułowych i mułowo-torfowych, wskazanych na rysunku planu, podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- na terenach występowania naturalnych siedlisk przyrodniczych, podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresie zapobiegania szkodom w środowisku i ochrony przyrody,
- w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,
- w granicach ochrony krajobrazu naturalno-kulturowego historycznego zespołu zabudowy młyna Chobot,
- w granicach krajobrazu priorytetowego o kodzie 10-318.24-15, podlegającego ochronie na podstawie uchwały Nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r.;

b) w przypadku lokalizacji anteny lub stacji bazowej telefonii komórkowej na terenach, dla których ustalono maksymalną wysokość zabudowy lub maksymalną wysokość dla budowli, wysokość ta obowiązuje także dla stacji bazowej telefonii komórkowej;

11) w przypadku kolizji nowej zabudowy, sieci uzbrojenia i obiektów infrastruktury technicznej oraz zalesienia terenu z istniejącą siecią drenarską zlokalizowaną na gruntach zmeliorowanych, wskazanych na rysunku planu, obowiązuje stosowanie rozwiązań zapewniających dalsze prawidłowe jej funkcjonowanie.

DZIAŁ II.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW
Rozdział 1.
Tereny zabudowy mieszkaniowej

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1MNW** do **4MNW** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

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. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) w ramach klasy przeznaczenia terenu:

a) usługi rzemieślnicze – dopuszcza się wyłącznie usługi bytowe oraz zakłady naprawy pojazdów o nie więcej niż 3 stanowiskach roboczych,

b) usługi zdrowia – dopuszcza się wyłącznie gabinety indywidualnej praktyki lekarskiej;

2) obowiązują usługi nieuciążliwe;

3) 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;

4) łączna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych/garażowych nie może być większa niż 70% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;

5) wartość wskaźnika intensywności zabudowy: minimalna - 0,10, maksymalna - 0,60;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;

8) linia zabudowy nieprzekraczalna od drogi – 3KDD – 5 m, 4KDD – 5 m i 10 m, 1KDZ, 1 KDD i drogi wewnętrznej położonej poza granicami obszaru planu – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;

9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 800 m^2 na 1 budynek mieszkalny.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy na terenach, o których mowa w ust. 1:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynku mieszkalnego/usługowego - 9 m, lecz nie więcej niż 5 m do okapu dachu,

b) dla budynku gospodarczego/garażowego - 6 m, lecz nie więcej niż 3 m do okapu dachu lub górnej krawędzi ściany zewnętrznej,

c) dla budowli - 4 m;

2) liczba nadziemnych kondygnacji budynku nie może być większa niż 2, przy czym drugą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;

3) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – do 12 m;

4) geometria dachów budynków:

a) mieszkalnych - dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 30^{o} do 45^{o},

b) pozostałych – dowolne;

5) na terenie 1MNW, 2MNW i 4MNW budynki mieszkalne należy sytuować połaciowo do drogi.

5. Ustala się następujące zasady obsługi transportowej terenów, o których mowa w ust. 1:

1) dojazd z drogi 1KDZ, 1KDD, 3KDD, 4KDD oraz z gminnej drogi wewnętrznej, położonej poza granicami obszaru objętego planem;

2) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z § 20;

3) sposób realizacji miejsc do parkowania – parking naziemny lub/i garaż, wiata garażowa.

6. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenach, o których mowa w ust. 1:

1) minimalna powierzchnia działki - 800 m^2 na 1 budynek mieszkalny;

2) minimalna szerokość frontu działki - 20 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do drogi - od 60^{o} do 120^{o}.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1MNW-MNB** do **6MNW-MNB** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające na terenach, o których 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. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) w ramach klasy przeznaczenia terenu:

a) usługi rzemieślnicze – dopuszcza się wyłącznie usługi bytowe oraz zakłady naprawy pojazdów o nie więcej niż 3 stanowiskach roboczych,

b) usługi zdrowia – dopuszcza się wyłącznie gabinety indywidualnej praktyki lekarskiej;

2) obowiązują usługi nieuciążliwe;

3) powierzchnia działki budowlanej przypadająca na 1 budynek mieszkalny w zabudowie:

a) wolnostojącej, jednolokalowy - nie może być mniejsza niż 800 m^2,

b) wolnostojącej, dwulokalowy - nie może być mniejsza niż 1200 m^2,

c) bliźniaczej, jednolokalowy - nie może być mniejsza niż 600 m^2;

4) obowiązuje zakaz:

a) sytuowania dwóch lokali mieszkalnych w budynku mieszkalnym sytuowanym w układzie bliźniaczym,

b) przebudowy i rozbudowy budynków mieszkalnych sytuowanych w układzie bliźniaczym z jednolokalowych na dwulokalowe;

5) na jednej działce budowlanej można sytuować jeden budynek mieszkalny oraz jeden budynek garażowy i jeden budynek gospodarczy;

6) 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;

7) łączna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych/garażowych nie może być większa niż 70% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;

8) wartość wskaźnika intensywności zabudowy: minimalna - 0,10, maksymalna - 0,70;

9) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,35;

10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;

11) linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:

a) obowiązująca dla budynku mieszkalnego od drogi: 3KDZ – 10 m,

b) nieprzekraczalna od drogi: 1KDZ – 10 m, 2KDZ – 16 m, 3KDZ – 6 m i 10 m, 1KDD i 2KDD – 10 m, 5KDD i 6KDD - 5 m, 4KR - 6 m;

12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:

a) 800 m^2 – na 1 budynek mieszkalny w zabudowie wolnostojącej,

b) 600 m^2 – na 1 budynek mieszkalny w zabudowie bliźniaczej,

c) 1200 m^2 – na 1 budynek mieszkalny z usługami usytuowanymi na działce.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy na terenach, o których mowa w ust. 1:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynku mieszkalnego/usługowego - 9 m, lecz nie więcej niż 5 m do okapu dachu,

b) dla budynku gospodarczego/garażowego - 6 m, lecz nie więcej niż 3 m do okapu dachu lub górnej krawędzi ściany zewnętrznej,

c) dla budowli - 4 m;

2) liczba nadziemnych kondygnacji budynku nie może być większa niż 2, przy czym drugą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;

3) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego/usługowego – 18 m;

4) geometria dachów budynków:

a) mieszkalnych/usługowych - dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 30^o do 45^o,

b) pozostałych – dowolne;

5) na terenie 1MNW-MNB i 6MNW-MNB budynki mieszkalne należy sytuować połaciowo do drogi.

5. Ustala się następujące zasady obsługi transportowej terenów, o których mowa w ust. 1:

1) obowiązuje dojazd z drogi 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 1KDD, 5KDD, 6KDD, 4KR;

2) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z § 20;

3) sposób realizacji miejsc do parkowania – parking naziemny lub/i garaż, wiata garażowa.

6. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenach, o których mowa w ust. 1:

1) minimalna powierzchnia działki:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 800 m^2 na 1 budynek mieszkalny,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 600 m^2 na 1 lokal mieszkalny;

2) minimalna szerokość frontu działki - 18 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - od 70^o do 110^o.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) powierzchnia działki budowlanej przypadająca na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny:

a) wolnostojący nie może być mniejsza niż 600 m^2,

b) w zabudowie bliźniaczej nie może być mniejsza niż 400 m^2,

c) w zabudowie szeregowej lub grupowej nie może być mniejsza niż 300 m^2;

2) obowiązuje zakaz sytuowania wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;

3) wartość wskaźnika intensywności zabudowy: minimalna - 0,20, maksymalna - 0,80;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,40;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

6) linia zabudowy nieprzekraczalna od drogi: 1KDZ, 1KDD i 2KDD – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:

a) 600 m^2 – na 1 budynek mieszkalny w zabudowie wolnostojącej,

b) 400 m^2 – na 1 budynek mieszkalny w zabudowie bliźniaczej,

c) 300 m^2 – na 1 budynek mieszkalny w zabudowie szeregowej lub grupowej.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy na terenie, o którym mowa w ust. 1:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynku mieszkalnego - 9 m, lecz nie więcej niż 6 m do okapu dachu lub górnej krawędzi ściany zewnętrznej,

b) dla budynku gospodarczego/garażowego - 6 m, lecz nie więcej niż 3 m do okapu dachu lub górnej krawędzi ściany zewnętrznej,

c) dla budowli - 4 m;

2) liczba nadziemnych kondygnacji budynku nie może być większa niż 3, przy czym trzecią kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;

3) geometria dachów - dachy o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 0^o do 45^o.

4. Ustala się następujące zasady obsługi transportowej terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) obowiązuje dojazd z drogi 1KDZ, 1KDD, 2KDD;

2) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z § 20;

3) sposób realizacji miejsc do parkowania – parking naziemny lub/i garaż.

5. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenie, o którym mowa w ust. 1:

1) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) wolnostojącej - 600 m^2 na 1 budynek mieszkalny,

b) w zabudowie bliźniaczej – 400 m^2 na 1 lokal mieszkalny,

c) w zabudowie szeregowej lub grupowej – 300 m^2 na 1 lokal mieszkalny;

2) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) wolnostojącej – 18 m,

b) w zabudowie bliźniaczej – 14 m,

c) w zabudowie szeregowej lub grupowej – 8 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - od 70^{o} do 110^{o}.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN-U** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług z wykluczeniem:

1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej lub grupowej;

2) usług handlu hurtowego;

3) usług handlu wielkopowierzchniowego;

4) usług edukacji – szkoła podstawowa;

5) usług edukacji – szkoła ponadpodstawowa;

6) usług kultu religijnego;

7) usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie zieleń urządzoną.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) w ramach klasy przeznaczenia: usługi kultury i rozrywki, wyklucza się lokalizację dyskoteki;

2) obowiązują usługi nieuciążliwe;

3) wartość wskaźnika intensywności zabudowy: minimalna - 0,05, maksymalna - 0,8;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;

6) linia zabudowy nieprzekraczalna od drogi: 2KDD – 8 m, 2KR – od 8 m do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:

a) 1000 m^2 – na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) 2000 m^2 – dla zabudowy usługowej.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy na terenie, o którym mowa w ust. 1:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszalnych/usługowych – 9 m, z wyjątkiem młyna stanowiącego obiekt lokalnego dziedzictwa kulturowego, dla którego dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości max 12 m,

b) dla budynków gospodarczych/garażowych - 6 m, lecz nie więcej niż 3 m do okapu dachu lub górnej krawędzi ściany zewnętrznej,

c) dla budowli - 6 m;

2) liczba nadziemnych kondygnacji budynku nie może być większa niż 2, przy czym drugą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) 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;

4) geometria dachów budynków:

a) mieszkalnych – dachy symetryczne o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 30^{o} do 45^{o},

b) usługowych – dachy o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem do 45^{o},

c) pozostałych – dachy dowolne.

5. Ustala się następujące zasady obsługi transportowej terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) obowiązuje dojazd z drogi 2KDD, 2KR;

2) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z § 20;

3) sposób realizacji miejsc do parkowania – parking naziemny lub/i garaż, wiata garażowa.

6. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenie, o którym mowa w ust. 1:

1) minimalna powierzchnia działki:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1200 m^2,

b) dla zabudowy usługowej – 2000 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczających drogi – od 80^o do 100^o.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN-U** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług z wykluczeniem:

1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;

2) usług handlu hurtowego;

3) usług handlu wielkopowierzchniowego;

4) usług rzemieślniczych;

5) usług nauki;

6) usług edukacji – szkoła podstawowa;

7) usług edukacji – szkoła ponadpodstawowa;

8) usług kultu religijnego;

9) usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie zieleń urządzoną.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) w ramach klasy przeznaczenia: usługi kultury i rozrywki, wyklucza się lokalizację dyskoteki;

2) obowiązuje zakaz sytuowania wolnostojących budynków gospodarczych/garażowych;

3) obowiązują usługi nieuciążliwe;

4) wartość wskaźnika intensywności zabudowy: minimalna - 0,20, maksymalna - 0,60;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,30;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;

7) linia zabudowy nieprzekraczalna od drogi: 1KDZ i 2KDD – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:

a) 1000 m^2 – na 1 budynek mieszkalny z zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) 2000 m^2 – na 1 budynek usługowy.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy na terenie, o którym mowa w ust. 1:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych/usługowych - 9 m, lecz nie więcej niż 6 m do okapu dachu lub górnej krawędzi ściany zewnętrznej,

b) dla budowli – 4 m;

2) liczba nadziemnych kondygnacji budynku nie może być większa niż 3, przy czym trzecią kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;

3) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 0^o do 45^o.

5. Ustala się następujące zasady obsługi transportowej terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) obowiązuje dojazd z drogi 1KDZ, 2KDD;

2) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z § 20;

3) sposób realizacji miejsc do parkowania – parking naziemny lub/i garaż.

6. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenie, o którym mowa w ust. 1:

1) minimalna powierzchnia działki:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 1000 m^2 – na 1 budynek mieszkalny,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 600 m^2 na 1 lokal mieszkalny,

c) dla zabudowy usługowej - 2000 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczającej drogi – od 80^o do100^o.

Rozdział 2.
Tereny produkcji

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu 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. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) obowiązuje zakaz lokalizacji:

a) zakładów przetwórstwa rolno-spożywczego, w tym ubojni zwierząt (rzeźni) i gorzelni,

b) zakładów, o których mowa w §10 pkt 1;

2) negatywne dominanty przestrzenne, wskazane na rysunku planu, należy maskować zielenią wysoką;

3) wartość wskaźnika intensywności zabudowy: minimalna - 0,30, maksymalna - 1,00;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,70;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%;

6) linia zabudowy nieprzekraczalna od granicy pasa drogowego drogi publicznej, usytuowanej poza granicami obszaru objętego planem – 30 m;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 15 000,00 m^2.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy na terenie, o którym mowa w ust. 1:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków - 15 m, lecz nie więcej niż 10 m do okapu dachu lub górnej krawędzi ściany zewnętrznej,

b) dla budowli – 7 m;

2) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci dachowych pod kątem do 20^o;

3) w kolorystyce budynków obowiązują barwy achromatyczne w odcieniach szarości i zieleni, harmonizujące z otoczeniem, o powierzchni matowej.

4. Ustala się następujące zasady obsługi transportowej terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) obowiązuje dojazd z przyległej drogi publicznej, usytuowanej poza granicami obszaru objętego planem;

2) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z § 20;

3) sposób realizacji miejsc do parkowania – parking naziemny lub/i garaż, wiata garażowa.

5. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenie, o którym mowa w ust. 1:

1) minimalna powierzchnia działki - 15000 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do drogi - od 85^o do 95^o.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu 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. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) obowiązuje zakaz lokalizacji:

a) zakładów przetwórstwa rolno-spożywczego, w tym ubojni zwierząt (rzeźni) i gorzelni,

b) zakładów, o których mowa w §10 pkt 1;

2) obowiązuje szpaler drzew, zgodnie z rysunkiem planu;

3) wartość wskaźnika intensywności zabudowy: minimalna - 0,30, maksymalna - 1,00;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,50;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

6) linia zabudowy nieprzekraczalna od drogi, zgodnie z rysunkiem planu:

a) 2KDZ – 20 m,

b) 5KR i 6KR - 6 m;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 2000 m^2.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy na terenach, o których mowa w ust. 1:

1) wyklucza się sytuowanie obiektów wielkogabarytowych;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków - 10,0 m,

b) dla budowli - 8 m;

3) liczba kondygnacji nadziemnych budynku nie może być większa niż 2;

4) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 20^o do 45^o.

5. Ustala się następujące zasady obsługi transportowej terenów, o których mowa w ust. 1:

1) obowiązuje dojazd z drogi 2KDZ, 5KR, 6KR;

2) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z § 20;

3) sposób realizacji miejsc do parkowania – parking naziemny lub/i garaż, wiata garażowa.

6. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenach, o których mowa w ust. 1:

1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2000 m^2;

2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 40 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 85^o i nie większy niż 95^o.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu 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. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) wartość wskaźnika intensywności zabudowy: minimalna - 0,30, maksymalna - 1,00;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,50;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

4) linia zabudowy nieprzekraczalna od drogi: powiatowej publicznej, położonej poza granicami obszaru objętego planem – 8 m, 7KR - 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 4000 m^2.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy na terenie, o którym mowa w ust. 1:

1) wyklucza się sytuowanie obiektów wielkogabarytowych;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków - 10,0 m,

b) dla budowli – 7 m;

3) liczba kondygnacji nadziemnych budynku nie może być większa niż 2;

4) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci dachowych pod kątem do 45^{o}.

5. Ustala się następujące zasady obsługi transportowej terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) obowiązuje dojazd z powiatowej drogi publicznej, położonej poza granicami obszaru objętego planem, lub z drogi 7KR;

2) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z § 20;

3) sposób realizacji miejsc do parkowania – parking naziemny lub/i garaż, wiata garażowa.

6. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenie, o którym mowa w ust. 1:

1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2000 m^{2};

2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 30 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 85^{o} i nie większy niż 95^{o}.

Rozdział 3.
Tereny komunikacji

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDZ, 2KDZ** i **3KDZ** ustala się przeznaczenie: teren drogi zbiorczej.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się komunikację pieszo-rowerową.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) na odcinkach drogi, wskazanych na rysunku planu, obowiązuje:

a) zachowanie szpaleru drzew,

b) usytuowanie planowanego szpaleru drzew;

2) szerokość pasa drogowego drogi, w istniejących granicach pasa drogowego:

a) 1KDZ - od 13 m do 20 m,

b) 2KDZ – od 13 m do 15 m,

c) 3KDZ - od 9 m do 12 m;

3) na obszarze zabudowanym obowiązuje ulica klasy zbiorczej;

4) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KDZ i 2KDZ obowiązuje droga dla rowerów relacji Wieruszów - Bolesławiec.

§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu, o którym, mowa w ust. 1:

1) szerokość pasa drogowego – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) obowiązuje ulica klasy dojazdowej;

3) obowiązuje nie mniej niż jednostronny chodnik.

§ 32. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu 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. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) obowiązuje ochrona objętych ochroną szpalerów drzew, wskazanych na rysunku planu;

2) na odcinku drogi, wskazanym na rysunku planu, obowiązuje usytuowanie planowanego podwójnego szpaleru drzew o gatunkach zgodnych z siedliskiem i potencjalną roślinnością;

3) szerokość pasa drogowego – od 8 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;

4) na odcinku drogi:

a) przyległym do terenu 1MN i 2MN-U obowiązuje ulica klasy dojazdowej z nie mniej niż jednostronnym chodnikiem,

b) pozostałym – obowiązuje droga bez wyodrębnionej krawężnikami jezdni i chodników, na której ruch pieszy i pojazdów odbywa się na jednym poziomie;

5) drogę niezapewniającą przejazdu bez zawracania należy zakończyć placem manewrowym o wymiarach nie mniejszych niż 12 m x 12 m.

§ 33. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDD** ustala się przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) szerokość pasa drogowego – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;

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.

§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu 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. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) na odcinku drogi 4KDD, wskazanym na rysunku planu, obowiązuje usytuowanie planowanego szpaleru drzew o gatunkach zgodnych z siedliskiem i potencjalną roślinnością;

2) szerokość pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu:

a) 4KDD – 10 m, z lokalnym poszerzeniem do 37 m,

b) 5KDD i 6KDD – 10 m;

3) drogę 4KDD, niezapewniającą przejazdu bez zawracania, należy zakończyć placem manewrowym o wymiarach nie mniejszych niż 12 m x 12 m.

§ 35. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR** ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;

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.

§ 36. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KR** ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) w wydzieleniu wewnętrznym [B], obowiązuje:

a) zachowanie ciągłości wód powierzchniowych Kanału Młyńskiego,

b) lokalizacja brodu lub obiektu mostowego;

2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 7 m do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) obowiązuje nawierzchnia przepuszczalna dla wody, gruntowa lub gruntowa ulepszona, z wyjątkiem odcinka, o którym mowa w pkt 4;

4) na odcinku drogi wskazanym na rysunku planu obowiązuje przestrzeń wymagająca specjalnego opracowania.

§ 37. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **3KR** do **6KR** ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:

a) 3KR – od 6 m do 10 m,

b) 4KR, 5KR i 6KR – 10 m;

2) drogi oznaczone na rysunku planu symbolem 5KR i 6KR, niezapewniające przejazdu bez zawracania, należy zakończyć placem manewrowym o wymiarach nie mniejszych niż 12 m x 12 m.

§ 38. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7KR** ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 6 m do 10 m, w istniejących granicach działki ewidencyjnej;

2) dopuszcza się skanalizowanie rowu melioracyjnego.

§ 39. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu 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.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) w ramach przeznaczenia terenu: teren parkingu dopuszcza się sytuowanie wyłącznie szaletu publicznego, wiat rekreacyjnych oraz stacji ładowania pojazdów elektrycznych;

2) minimalna szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających – 6 m;

3) obowiązuje usytuowanie nie mniej niż 1 drzewa na 10 miejsc do parkowania;

4) wartość wskaźnika intensywności zabudowy: minimalna - 0,00, maksymalna - 0,20;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

7) linia zabudowy nieprzekraczalna od drogi:

a) 4KDD – 10 m,

b) wewnętrznej – zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 4 m^2.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy na terenie, o którym mowa w ust. 1:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków – 4 m,

b) dla budowli - 3 m, z wyjątkiem wiat krytych dachem o nachyleniu połaci dachowych większym niż 30^o, dla których wysokość nie może być większa niż 5 m,

2) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 0° do 45°.

5. Ustala się następujące zasady obsługi transportowej terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) obowiązuje dojazd z drogi 4KDD;

2) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z § 20;

3) sposób realizacji miejsc do parkowania – parking naziemny.

6. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenie, o którym mowa w ust. 1:

1) powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2500 m^2;

2) szerokość frontu działki budowlanej nie może być mniejsza niż 50 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego musi być większy niż 45°.

Rozdział 4.
Tereny infrastruktury technicznej

§ 40. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IW** ustala się przeznaczenie: teren wodociągów.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) wartość wskaźnika intensywności zabudowy: minimalna - 0,10, maksymalna - 0,60;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,40;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

4) linia zabudowy nieprzekraczalna od drogi: 7KR - 6 m;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m^2.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy na terenie, o którym mowa w ust. 1:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków - 9 m, lecz nie więcej niż 5 m do okapu dachu,

b) dla budowli – 9 m;

2) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 20° do 45°.

4. Ustala się następujące zasady obsługi transportowej terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) obowiązuje dojazd z drogi 7KR;

2) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1;

3) sposób realizacji miejsc do parkowania – parking naziemny.

5. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenie, o którym mowa w ust. 1:

1) minimalna powierzchnia działki – 1000 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki - 20 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczających drogi – od 80° do 100°.

§ 41. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IKP** ustala się przeznaczenie: teren pompowni ścieków.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) wartość wskaźnika intensywności zabudowy: minimalna - 0,00, maksymalna - 0,9;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,9;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy na terenie, o którym mowa w ust. 1:

1) maksymalna wysokość zabudowy - 3 m;

2) linia zabudowy nieprzekraczalna – zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się następujące zasady obsługi transportowej terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) obowiązuje dojazd z drogi 5KDD;

2) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1;

3) sposób realizacji miejsc do parkowania – parking naziemny.

5. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenie, o którym mowa w ust. 1:

1) minimalna powierzchnia działki – 20 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki - 4 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczających drogi – od 80^o do 100^o.

Rozdział 5.
Tereny rolnictwa

§ 42. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1RN** do **16RN** ustala się przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. Wyłącznie na terenie 16RN jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się akwakulturę i obsługę rybactwa.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) w ramach uzupełniającego przeznaczenia terenu 16RN dopuszcza się wyłącznie stawy ziemne chowu i hodowli narybku, ryb lub pozostałych organizmów wodnych, służące produkcji rolniczej, z wykluczeniem lokalizacji budynków i budowli przekrytych dachem;

2) obowiązuje zakaz lokalizacji:

a) budowli rolniczych,

b) instalacji odnawialnych źródeł energii i magazynów energii;

3) na terenach oznaczonych symbolem od 1RN do 10RN obowiązuje zakaz:

a) przekształcania łąk i pastwisk trwałych w grunty orne i uprawy,

b) wykonywania nowych melioracji odwadniających,

c) lokalizacji grobli na obszarach nawadnianych;

4) dla rowów do zachowania, o przebiegu wskazanym na rysunku plan, obowiązują ustalenia §10 pkt 7;

5) dopuszcza się wyłącznie drogi dojazdowe do gruntów rolnych o nawierzchni gruntowej lub gruntowej ulepszonej, przepuszczalnej dla wody;

6) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 17 pkt 2.

§ 43. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu 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. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) w ramach przeznaczenia usługi turystyki dopuszcza się wyłącznie usługi agroturystyki w istniejącym siedlisku zabudowy zagrodowej;

2) 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;

3) maksymalna łączna obsada budynków inwentarskich musi być mniejsza niż 40 DJP;

4) obowiązuje zakaz chowu i hodowli zwierząt:

a) futerkowych,

b) w technologii bezściółkowej;

5) wartość wskaźnika intensywności zabudowy: minimalna - 0,00, maksymalna - 0,80;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,40;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

8) linia zabudowy nieprzekraczalna od drogi: 3KR i 4KDD – 10 m.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy na terenach, o których mowa w ust. 1:

1) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów wielkogabarytowych;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych - 9 m, lecz nie więcej niż 5 m do okapu dachu,

b) dla budynków gospodarczych/garażowych – 9 m, lecz nie więcej niż 5 m do okapu dachu,

c) dla budowli – 9 m;

3) liczba nadziemnych kondygnacji budynku nie może być większa niż 2, przy czym drugą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;

4) geometria dachów - dachy symetryczne o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 30^{o} do 45^{o}.

5. Ustala się następujące zasady obsługi transportowej terenów, o których mowa w ust. 1:

1) obowiązuje dojazd z drogi 3KR, 4KDD;

2) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z § 20;

3) sposób realizacji miejsc do parkowania - parking naziemny lub/i garaż, wiata garażowa.

§ 44. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1RN-RZP**, **2RN-RZP** i **3RN-RZP** ustala się przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie akwakulturę i obsługę rybactwa.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) w ramach uzupełniającego przeznaczenia terenu dopuszcza się wyłącznie 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;

2) obsada budynków inwentarskich musi być mniejsza niż 60 DJP, licząc łącznie z obsadą budynków inwentarskich usytuowanych w istniejącym siedlisku zabudowy zagrodowej, z którą obiekty te są związane funkcjonalnie, z wyjątkiem terenu 1RN-RZP, na którym wyklucza się sytuowanie przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

3) dopuszcza się wyłącznie chów i hodowlę rodzimych gatunków zwierząt gospodarskich;

4) obowiązuje zakaz chowu i hodowli zwierząt:

a) futerkowych,

b) w technologii bezściółkowej;

5) obowiązuje sytuowanie budynków inwentarskich w odległości nie mniejszej niż określono w przepisach odrębnych w zakresie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

6) obowiązuje lokalizacja:

a) szpaleru drzew przysłaniającego negatywne dominanty przestrzenne zlokalizowane na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1P-U,

b) szpaleru drzew lub zespołów nieleśnych zadrzewień i zakrzewień o funkcji przeciwerozyjnej, wiatrochronnej i wodochronnej na miedzach położonych w odległości nie większej niż 500 m;

7) dla rowów do zachowania, o przebiegu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia §10 pkt 7;

8) wartość wskaźnika intensywności zabudowy: minimalna - 0,00, maksymalna - 0,10;

9) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,10;

10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy na terenach, o których mowa w ust. 1:

1) obowiązuje zakaz sytuowania:

a) obiektów produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych na innej działce niż jest zlokalizowane istniejące siedlisko zabudowy zagrodowej, także usytuowane poza granicami obszaru objętego planem, z którą obiekty te będą związane funkcjonalnie,

b) budynków mieszkalnych i lokali mieszkalnych,

c) obiektów wielkogabarytowych;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków - 8 m, lecz nie więcej niż 4 m do okapu dachu,

b) dla wiaty – 4 m,

c) dla pozostałych budowli - 8 m;

3) liczba nadziemnych kondygnacji budynku nie może być większa niż 1;

4) geometria dachów - dachy symetryczne o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 20^{o} do 40^{o}.

5. Ustala się następujące zasady obsługi transportowej terenów, o których mowa w ust. 1:

1) obowiązuje dojazd wyłącznie poprzez własną działkę z siedliskiem zabudowy zagrodowej;

2) maksymalna liczba miejsc do parkowania – 1;

3) sposób realizacji miejsc do parkowania – parking naziemny.

§ 45. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu 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. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) obowiązuje zakaz lokalizacji:

a) budowli rolniczych,

b) instalacji odnawialnych źródeł energii i magazynów energii;

2) dopuszcza się wyłącznie stawy ziemne, w których lustro wody utrzymane zostanie na poziomie lub poniżej poziomu przyległego terenu;

3) niezanieczyszczone masy ziemne i skalne, powstałe w wyniku budowy stawu ziemnego, należy przemieścić poza granice Obszaru Chronionego Krajobrazu „Doliny Prosny” i wykorzystać gospodarczo;

4) obowiązuje zapewnienie dostępu do wody dzikim zwierzętom, w tym wypłaszczonym brzegiem wód;

5) obowiązuje zachowanie istniejących nieleśnych zadrzewień i zakrzewień.

4. Ustala się następujące zasady obsługi transportowej terenów, o których mowa w ust. 1:

1) obowiązuje dojazd drogą dojazdową do gruntów rolnych, z drogi 2KDZ, 2KDD, 1KR, 2KR;

2) maksymalna liczba miejsc do parkowania – 1;

3) sposób realizacji miejsc do parkowania – parking naziemny.

§ 46. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu 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. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) w ramach przeznaczenia usługi turystyki dopuszcza się wyłącznie lokalizację usług agroturystyki;

2) dopuszcza się wyłącznie stawy ziemne i zbiorniki retencyjne;

3) obowiązuje zakaz lokalizacji:

a) budowli rolniczych,

b) instalacji odnawialnych źródeł energii i magazynów energii;

4) niezanieczyszczone masy ziemne i skalne, powstałe w wyniku budowy stawu ziemnego, należy przemieścić poza granice Obszaru Chronionego Krajobrazu „Doliny Prosny" i wykorzystać gospodarczo;

5) obowiązuje zapewnienie dostępu do wody dzikim zwierzętom, w tym wypłaszczonym brzegiem wód;

6) wartość wskaźnika intensywności zabudowy: minimalna - 0,00, maksymalna - 0,10;

7) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,10;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;

9) linia zabudowy nieprzekraczalna od drogi: 4KDD – 10 m.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy na terenie, o którym mowa w ust. 1:

1) obowiązuje zakaz sytuowania:

a) budynków mieszkalnych i lokali mieszkalnych,

b) obiektów wielkogabarytowych;

2) dopuszcza się wyłącznie sytuowanie budynków gospodarczych i budowli związanymi funkcjonalnie z gospodarstwem rybackim;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków - 8 m, lecz nie więcej niż 4 m do okapu dachu,

b) dla budowli - 3,0 m;

4) liczba nadziemnych kondygnacji budynku nie może być większa niż 2, przy czym drugą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;

5) geometria dachów: dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 30^{o} do 45^{o}.

5. Ustala się następujące zasady obsługi transportowej terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) obowiązuje dojazd z drogi 4KDD lub z przyległej drogi dojazdowej do gruntów rolnych;

2) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1;

3) sposób realizacji miejsc do parkowania – parking naziemny.

§ 47. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1RN-L** do **8RN-L** ustala się przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub lasu.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) na gruntach wykazanych w ewidencji gruntów jako grunty leśne obowiązują przepisy odrębne o lasach;

2) obowiązuje zakaz lokalizacji:

a) budowli rolniczych,

b) instalacji odnawialnych źródeł energii i magazynów energii;

3) do zalesienia gruntów rolnych należy wykorzystywać gatunki drzew zgodne z siedliskiem i potencjalną roślinnością;

4) dopuszcza się wyłącznie drogi dojazdowe do gruntów rolnych i drogi leśne o nawierzchni gruntowej lub gruntowej ulepszonej, przepuszczalnej dla wody;

5) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami z § 17 pkt 2.

§ 48. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1RNL** do **26RNL** ustala się przeznaczenie: teren łąk i pastwisk.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się zieleń naturalną.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) obowiązuje zachowanie mozaiki łąk trwałych, pastwisk trwałych i zieleni naturalnej o funkcji biocenotycznej;

2) obowiązuje zakaz lokalizacji:

a) budowli rolniczych,

b) instalacji odnawialnych źródeł energii i magazynów energii;

3) dla rowów do zachowania, o przebiegu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia §10 pkt 7;

4) obowiązuje utrzymanie wód gruntowych na poziomie optymalnym do zachowania siedlisk chronionych i bioróżnorodności;

5) obowiązuje zakaz:

a) wykonywania nowych melioracji odwadniających,

b) przekształcania łąk trwałych i pastwisk trwałych w grunty orne i uprawy;

6) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje zagospodarowania terenu zgodnie z wymogami z § 17 pkt 2.

§ 49. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1RNL-ZN** do **10RNL-ZN** ustala się przeznaczenie: teren łąk i pastwisk lub zieleni naturalnej.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) obowiązuje zachowanie mozaikowatego 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 łęgowym;

2) obowiązuje zakaz lokalizacji:

a) budowli rolniczych,

b) instalacji odnawialnych źródeł energii i magazynów energii;

3) dla rowów do zachowania, o przebiegu określonym na rysunku planu, obowiązują wymogi § 10 pkt 7;

4) obowiązuje zakaz:

a) wykonywania nowych melioracji odwadniających,

b) przekształcania łąk i pastwisk w grunty orne i uprawy,

c) likwidacji starorzeczy, paleomeandrów, oczek wodnych oraz terenów bagiennych i podmokłych;

5) obowiązuje utrzymanie wód gruntowych na poziomie optymalnym do zachowania siedlisk chronionych i bioróżnorodności;

6) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami z § 17 pkt 2.

§ 50. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu 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. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) w ramach klasy przeznaczenia usługi sportu i rekreacji dopuszcza się wyłącznie:

a) polany rekreacyjne, plaże, kąpieliska,

b) pomosty nie wymagające pozwolenia na budowę,

c) boiska do siatkówki plażowej,

d) wiaty o funkcji rekreacyjnej o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 35 m^2;

2) obowiązuje ochrona zbiorników wodnych oraz zadrzewień i zakrzewień nieleśnych;

3) obowiązuje zakaz lokalizacji:

a) budowli rolniczych,

b) instalacji odnawialnych źródeł energii i magazynów energii;

4) wartość wskaźnika intensywności zabudowy: minimalna - 0,00, maksymalna - 0,01;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,01;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 95%;

7) linia zabudowy od drogi dojazdowej do gruntów rolnych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy na terenie, o którym mowa w ust. 1:

1) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli - 5 m;

2) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 0^o do 30^o.

5. Ustala się następujące zasady obsługi transportowej terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) obowiązuje dojazd drogą dojazdową do gruntów rolnych, od terenu gminnej drogi publicznej DG 118012E położonej poza granicami obszaru objętego planem;

2) minimalna liczba miejsc do parkowania – 2;

3) sposób realizacji miejsc do parkowania - parking naziemny.

§ 51. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1RZM** do **9RZM** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się usługi turystyki.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) w ramach klasy przeznaczenia usługi turystyki dopuszcza się wyłącznie usługi agroturystyki w istniejącym siedlisku zabudowy zagrodowej;

2) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów wielkogabarytowych;

3) wyklucza się sytuowanie przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

4) dopuszcza się wyłącznie chów i hodowlę rodzimych gatunków zwierząt gospodarskich;

5) obowiązuje zakaz chowu i hodowli zwierząt:

a) futerkowych,

b) w technologii bezściółkowej;

6) wartość wskaźnika intensywności zabudowy: minimalna - 0,10, maksymalna - 0,80;

7) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,40;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

9) linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:

a) nieprzekraczalna od drogi: 3KDZ – 6 m, 2KDD – 8 m, 3KDD – 6 m, 4KDD- 5 m, 5KDD – 6 m, 1KR – 10 m, 2KR – od 8 m do 15 m,

b) obowiązująca od drogi – 7KR - od 10 m do 17 m.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy na terenach, o których mowa w ust. 1:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych - 9 m, lecz nie więcej niż 5 m do okapu dachu,

b) dla budynków gospodarczych/garażowych – 8 m, lecz nie więcej niż 5 m do okapu dachu,

c) dla budowli – 9 m;

2) liczba nadziemnych kondygnacji budynku nie może być większa niż 2, przy czym drugą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;

3) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – 15 m, z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 6RZM, 7RZM i 9RZM, na których szerokość elewacji budynku mieszkalnego nie może być większa niż 12 m;

4) geometria dachów budynków:

a) mieszkalnych - dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30^{o} do 45^{o}, na terenie oznaczonym symbolem 6RZM, 7RZM, 8RZM i 9RZM sytuowane połaciowo do drogi,

b) gospodarczych/garażowych – dachy o nachyleniu połaci dachowych pod kątem do 0^{o} do 45^{o}.

5. Ustala się następujące zasady obsługi transportowej terenów, o których mowa w ust. 1:

1) obowiązuje dojazd z drogi 3KDZ, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 1KR, 2KR i 7KR;

2) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z § 20;

3) sposób realizacji miejsc do parkowania - parking naziemny lub/i garaż, wiata garażowa.

§ 52. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1RZP** i **2RZP** ustala się przeznaczenie: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) w ramach klasy przeznaczenia: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych dopuszcza się wyłącznie gospodarstwa ogrodnicze:

a) służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu roślin,

b) służące bezpośrednio produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny;

2) obowiązuje zakaz lokalizacji:

a) zakładów przetwórstwa rolno-spożywczego mięsa i ryb, w tym ubojni zwierząt (rzeźni) i gorzelni,

b) zakładów, o których mowa w §10 pkt 1;

c) budynków mieszkalnych i lokali mieszkalnych,

d) biogazowni rolniczych,

e) obiektów wielkogabarytowych;

3) wartość wskaźnika intensywności zabudowy: minimalna - 0,10, maksymalna - 0,80;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,40;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

6) linia zabudowy nieprzekraczalna od drogi: 2KDZ – 8 m i 20 m, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy na terenach, o których mowa w ust. 1:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków - 10 m,

b) dla budowli – 8 m;

2) liczba nadziemnych kondygnacji budynku nie może być większa niż 2, przy czym drugą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;

4. Ustala się następujące zasady obsługi transportowej terenów, o których mowa w ust. 1:

1) obowiązuje dojazd z drogi 2KDZ;

2) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z § 20;

3) sposób realizacji miejsc do parkowania - parking naziemny lub/i garaż, wiata garażowa.

Rozdział 6.
Tereny wód, lasów, zieleni i cmentarza

§ 53. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem od **1WS** do **18WS** ustala się przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) usługi sportu i rekreacji;

2) usługi turystyki;

3) komunikację drogową wewnętrzną.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) w ramach klasy przeznaczenia terenu:

a) usługi sportu i rekreacji - dopuszcza się wyłącznie polany rekreacyjne, plaże, kąpieliska oraz pomosty nie wymagające pozwolenia na budowę,

b) usługi turystyki - dopuszcza się wyłącznie trasy kajakowe,

c) komunikacja drogowa wewnętrzna - dopuszcza się wyłącznie drogi dojazdowe do gruntów rolnych prowadzone przez mosty i kładki;

2) polany rekreacyjne, plaże, kąpieliska i pomosty dopuszcza się wyłącznie na terenie oznaczonym symbolem 9WS,

3) w wydzieleniu wewnętrznym [A] i [B] dopuszcza się powiązania drogami dojazdowymi do gruntów rolnych z lewostronnym brzegiem rzeki;

4) w obiektach budowlanych stanowiących przeszkodę dla migracji chronionych gatunków ryb należy zapewnić przejścia dla tych zwierząt;

5) wzdłuż linii brzegowej rzeki obowiązuje zachowanie łąk i pastwisk, wspomagających procesy samooczyszczania się wód;

6) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami z § 17 pkt 2.

§ 54. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1WS-ZN i 2WS-ZN** ustala się przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) obowiązuje zakaz:

a) skracania i prostowania koryta wód powierzchniowych śródlądowych,

b) przekształcania łąk trwałych i pastwisk trwałych w grunty orne i uprawy;

2) dopuszcza się renaturyzację terenu obejmującą przywrócenie rzece meandrującego koryta;

3) 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;

4) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami z § 17 pkt 2.

§ 55. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **3WS-ZN** i **4WS-ZN** ustala się przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) komunikację drogową wewnętrzną;

2) łąki i pastwiska;

3) akwakulturę i obsługę rybactwa;

4) lasy.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) obowiązuje zakaz prostowania i skracania koryta kanału wodnego;

2) w wydzieleniu wewnętrznym [A], [B] i [C] obowiązuje zachowanie ciągłości dróg wewnętrznych;

3) wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym [D] dopuszcza się ziemne stawy rybne;

4) 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;

5) dopuszcza się nowe nasadzenia drzew gatunkami zgodnymi z siedliskiem i potencjalną roślinnością;

6) na gruntach wykazanych w ewidencji gruntów jako grunty leśne obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach;

7) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami z § 17 pkt 2;

8) przy zabezpieczeniu powodziowym należy stosować dobre praktyki utrzymania kanału.

§ 56. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **5WS-ZN** i **6WS-ZN** ustala się przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) obowiązuje zakaz prostowania i skracania koryta rzeki;

2) 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;

3) obowiązują nowe nasadzenia drzew gatunkami zgodnymi z siedliskiem i potencjalną roślinnością;

4) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami z § 17 pkt 2.

§ 57. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1L** do **15L** ustala się przeznaczenie: teren lasu.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

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 obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami z § 17 pkt 2.

§ 58. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1CC** ustala się przeznaczenie: teren cmentarza czynnego.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) obowiązuje lokalizacja dojścia od terenu 1KOP;

2) obowiązuje usytuowanie planowanego szpaleru drzew wzdłuż zachodniej linii rozgraniczającej terenu;

3) wartość wskaźnika intensywności zabudowy: minimalna - 0,0, maksymalna - 0,05, nie wliczając pól grzebalnych z nagrobkami;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,05, nie wliczając pól grzebalnych z nagrobkami;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%;

6) linia zabudowy nieprzekraczalna dla budynków – zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy na terenie, o którym mowa w ust. 1:

1) dopuszcza się lokalizację kaplicy cmentarnej, domu pogrzebowego, kostnicy, związanej z obsługą terenu;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków - 15 m, lecz nie więcej niż 8 m do okapu dachu,

b) dla budowli - 5 m;

3) liczba kondygnacji nadziemnych budynku nie może być większa niż 2, przy czym drugą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;

4) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 0^{o} do 60^{o}.

4. Ustala się następujące zasady obsługi transportowej terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) obowiązuje dojazd od terenu 1KOP i z gminnej drogi publicznej DG 118012E, położonej poza granicami obszaru objętego planem;

2) obowiązują miejsca do parkowania w formie parkingu naziemnego sytuowane na terenie 1KOP;

3) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z § 20.

DZIAŁ III.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 59. Na obszarze objętym planem tracą moc obowiązującą uchwały:

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);

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 2021 r., poz. 1307).

§ 60. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Bolesławiec.

§ 61. Uchwała wchodzi w życie po upływie 21 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Bolesławcu

Artur Dulski

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXI/149/2026
Rady Miejskiej w Bolesławcu
z dnia 29 stycznia 2026 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM MIELESZYN, W GMINIE BOLESŁAWIEC - ETAP 1 SKALA 1 : 2000

ZAŁ. NR 1 - RYSUNEK PLANU

0 100 200 300 400 500 m

1 HA

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BOLESŁAWIEC PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR IV/27/2019 RADY GMINY W BOLESŁAWCU Z DNIA 29 STYCZNIA 2019 R.

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM - ETAP I

LEGENDA

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY

GRANICA ADMINISTRACYJNA WOJEWÓDZTWA

KLASY PRZEZNACZENIA TERENÓW

- MNW — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- MNW-MNB — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB BLIŹNIACZEJ
- MN — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN-U — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- P-U — TEREN PRODUKCJI LUB USŁUG
- P-INS — TEREN PRODUKCJI LUB STACJI PALIW PŁYNNYCH
- KDZ — TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- KDD — TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KR — TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- KOP — TEREN PARKINGU
- IW — TEREN WODOCIĄGÓW
- IKP — TEREN POMPOWNI ŚCIEKÓW
- RN — TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- RN-RZM — TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY LUB ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- RN-RZP — TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY LUB PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH, OGRODNICZYCH
- RN-RA — TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY LUB AKWAKULTURY I OBSŁUGI RYBACTWA
- RN-L — TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY LUB LASU
- RNL — TEREN ŁĄK I PASTWISK
- RNL-ZN — TEREN ŁĄK I PASTWISK LUB ZIELENI NATURALNEJ
- RZM — TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- RZP — TEREN PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH, OGRODNICZYCH
- WS — TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- WS-ZN — TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH LUB ZIELENI NATURALNEJ
- L — TEREN LASU
- CC — TEREN CMENTARZA CZYNNEGO

KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MN — SYMBOL KLASY PRZEZNACZENIA TERENU
- GRANICA WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO
- [A] — SYMBOL WYDZIELENIA WEWĘNTRZNEGO
- LINIA ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNA
- LINIA ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCA
- MIEJSCE ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY
- 10 — WYMIAR LINII PODANY W METRACH

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA

- ROWY DO ZACHOWANIA
- GRUNTY ZAGROŻONE EROZJĄ WODNĄ W STOPNIU SILNYM

ZASADY OCHRONY PRZYRODY

- GRANICA KORYTARZA EKOLOGICZNEGO O ZNACZENIU KRAJOWYM DLA MIGRACJI DUŻYCH SSAKÓW "DOLINA PROSNY"
- GRANICA LOKALNEGO KORYTARZA EKOLOGICZNEGO "DOPŁYW SPOD BRZEZIN"
- GRANICA PROJEKTOWANEGO UŻYTKU EKOLOGICZNEGO "KANAŁ MŁYŃSKI"
- OSTOJE FAUNY Z KONCENTRACJAMI CHRONIONYCH I RZADKICH GATUNKÓW ZWIERZĄT
- DRZEWO POMNIKOWE

OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

- STREFA OCHRONY KRAJOBRAZU NATURALNO-KULTUROWEGO
- PRZESTRZEŃ WYMAGAJĄCA SPECJALNEGO OPRACOWANIA
- OBJĘTE OCHRONĄ SZPALERY DRZEW
- SZPALERY DRZEW DO ZACHOWANIA
- PLANOWANE SZPALERY DRZEW
- NEGATYWNE DOMINANTY PRZESTRZENNE

OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

- OBJĘTE OCHRONĄ OBIEKTY LOKALNEGO DZIEDZICTWA KULTUROWEGO
- ZABYTKOWY TEREN CMENTARZA UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- 77-40/11 — STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

OBSZARY, TERENY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- CHRONIONE GLEBY ORGANICZNE TORFOWO-MUŁOWE I MUŁOWO-TORFOWE
- 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%)
- TEREN OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH
- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "DOLINA PROSNY"
- GRANICA KRAJOBRAZU PRIORYTETOWEGO "DOLINA PROSNY" O KODZIE 10-318.24.15
- GRANICA KRAJOBRAZU W FORMACH OCHRONY O KODZIE 10-318.24-21 I 10-318.24-9
- SIEDLISKO CHRONIONYCH GATUNKÓW RYB I STANOWISKO CHRONIONYCH CZĘŚCIOWO GATUNKÓW ROŚLIN
- 6510 — NATURALNE SIEDLISKA PRZYRODNICZE (6510/6120)
- STANOWISKO LĘGOWE BOCIANA BIAŁEGO

SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW I OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

- STREFA OCHRONY SANITARNEJ CMENTARZA 50 M
- STREFA OCHRONY SANITARNEJ CMENTARZA 150 M
- STREFA OCHRONY SANITARNEJ CMANTARZA 500 M
- KORYTARZ TECHNICZNY NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH
- STREFA OGRANICZEŃ W ZABUDOWIE OD LASU

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- UDOKUMENTOWANE UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH
- EE110kV — ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110 kV
- EE15kV — ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15 kV
- ISTNIEJĄCA DOZIEMNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15 kV
- ISTNIEJĄCE STACJE TRANSFORMATOROWE SN/NN
- GRUNTY ZMELIOROWANE

INFORMACJE PLANU

- OBSZAR, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOSI 0,2% (Q0,2%)
- GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZWP311 - DOLINA KOPALNA RZEKI PROSNA

PODKŁAD:
MAPA KATASTRALNA POZYSKANA Z ODGiK STAROSTWA POWIATOWEGO W WIERUSZOWIE NR LIC. GN.6640.1.45.2024_1018_N Z DNIA 2024-03-21
układ współrzędnych: PL - 2000 strefa 6

AUTORSKA PRACOWNIA ARCHITEKTURY I URBANISTYKI
AUTOR - MGR INŻ. ARCH. MARIA OLESZCZUK
MGR INŻ ARCH. ZUZANNA OLESZCZUK

A&U

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXI/149/2026

Rady Miejskiej w Bolesławcu

z dnia 29 stycznia 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Mieleszyn, w gminie Bolesławiec – ETAP 1

Rada Miejska w Bolesławcu, po uprzednim rozpatrzeniu, nie uwzględnia uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Mieleszyn, w gminie Bolesławiec – ETAP 1, wniesionej pismem w dniu:

1) 09.07.2025 r. przez jedną osobę fizyczną, dot. przeznaczenia działki nr 2688 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
2) 09.07.2025 r. przez jedną osobę fizyczną, w zakresie dot.:
   a) dot. przeznaczenia działek 34, 226, 269, 3017, 3018, 3348, 1667/1, 1667/2 1482/2, 1460 i 1429/1 na cele rekreacyjne oraz pod zabudowę produkcyjną lub mieszkaniową,
   b) dot. przeznaczenia działki nr 2229 pod zabudowę produkcyjną lub mieszkaniową;
3) 11.07.2025 r. przez jedną osobę fizyczną, w zakresie dot. przeznaczenia działki nr 2768/9 i 2768/10 pod zabudowę zagrodową;
4) 14.07.2025 r. przez jedną osobę fizyczną, w zakresie dot. przeznaczenia działki nr 2768/2 pod zabudowę zagrodową**;**
5) 24.07.2025 r. przez jedną osobę fizyczną, dot. przeznaczenia działki nr 2708/1 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną**;**
6) 28.07.2025 r. przez jedną osobę fizyczną, dot. przeznaczenia części działki nr 1444 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną**;**
7) 01.08.2025 r. przez jedną osobę fizyczną, w zakresie dot. przeznaczenia działki nr 2350/9 i 2349/1 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub pod zabudowę zagrodową;
8) 06.08.2025 r. przez jedną osobę fizyczną, dot. przeznaczenia działki nr 1422/2 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
9) 11.08.2025 r. przez jedną osobę fizyczną, dot. przeznaczenia całej działki nr 2757/6 pod zabudowę zagrodową**;**
10) 20.08.2025 r. przez jedną osobę fizyczną, dot. rezygnacji z rozbudowy pasa drogowego gminnej drogi publicznej 5KDD kosztem działki 2740;
11) 20.08.2025 r. przez jedną osobę fizyczną, dot. zmniejszenia wymiaru nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej od powiatowej drogi publicznej 2KDZ na działce nr 2741/2 i 2740**;**
12) 20.08.2025 r. przez jedną osobę fizyczną, dot. zmniejszenia wymiaru nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej od powiatowej drogi publicznej 2KDZ , na terenie 5MNW-MNB i 4MNW-MNB**;**
13) 20.08.2025 r. przez jedną osobę fizyczną, w zakresie dot. zwiększenia wymiaru nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej od powiatowej drogi publicznej 2KDZ na terenie 2-5P-U i 2RZP, do 25 m**;**
14) 20.08.2025 r. przez jedną osobę fizyczną, dot. zmniejszenia wymiaru nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej od powiatowej drogi publicznej 2KDZ na terenie 4MNW-MNB i 5MNW-MNB**;**
15) 20.08.2025 r. przez jedną osobę fizyczną, dot. zmniejszenia wymiaru nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej od powiatowej drogi publicznej 2KDZ na działkach nr 2741/2 i 2740;
16) 20.08.2025 r. przez jedną osobę fizyczną, w zakresie dot. zmniejszenia wymiaru nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej od drogi 5KDD na działce nr 2740, z 6 m na 3 m;
17) 20.08.2025 r. przez jedną osobę fizyczną, w zakresie dot. zmniejszenia wymiaru nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej od gminnej drogi publicznej 5KDD na terenie 45MNW-MNB i 5MNW-MNB**;**

18) 20.08.2025 r. przez jedną osobę fizyczną, dot. rezygnacji z rozbudowy pasa drogowego gminnej drogi publicznej 5KDD kosztem działki nr 2740;

19) 20.08.2025 r. przez jedną osobę fizyczną, dot. rezygnacji z rozbudowy pasa drogowego gminnej drogi publicznej 5KDD, kosztem działek położonych na terenie 4MNW-MNB i 5MNW-MNB;

20) 22.08.2025 r. przez jedną osobę fizyczną , w zakresie dot.:

a) likwidacji placu manewrowego kończącego gminną drogę publiczną 2KDD,

b) rezygnacji z ochrony szpaleru drzew robinii akacjowej, usytuowanego wzdłuż drogi 2KDD,

c) włączenia części terenu lasu 5L w linie rozgraniczające terenu łąk i pastwisk 9RNL,

d) przeznaczenia części terenu lasu 5L pod park, historycznie towarzyszący zespołowi zabudowy młyna Chobot,

e) ochrony stanowiska lęgowego bociana białego zlokalizowanego na terenie 1MN-U;

21) 15.12.2025 r. przez jedną osobę fizyczną, dot. zmiany przeznaczenia terenu rolnictwa z zakazem zabudowy lub zabudowy zagrodowej, oznaczonego symbolem 2RN-RZM, na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN);

22) 29.12.2025 r. przez jedną osobę fizyczną, dot. zmniejszenia powierzchni terenu rolnictwa z zakazem zabudowy lub lasu, oznaczonego symbolem 7RN-, o wyszczególnione działki od nr 2772/3 do 2766;

23) 30.12.2025 r. przez jedną osobę fizyczną, dot.:

a) zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 7RN-L, na teren rolnictwa z zakazem zabudowy (RN),

b) dopuszczenia zachowania wysokości istniejącej zabudowy większej, niż określona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, bez możliwości ich nadbudowy,

c) zakazu lokalizacji wolnostojących instalacji przemysłowych, dopuszczonych na terenach oznaczonych symbolem od 1P-U do 5P-U oraz na terenach 1-2RZP**,**

d) dopuszczenia kąta nachylenia dachów budynków na terenie oznaczonym symbolem 1RN-RZM i 2RN-RZM na 25^{o},

e) zmiany ustalonego dla terenu oznaczonego symbolem 1RN-RZM i 2RN-RZM wskaźnika powierzchni zabudowy w wysokości 0,40, na większy,

f) ustalonego dla terenu oznaczonego symbolem od 1RZM do 9RZM wskaźnika powierzchni zabudowy w wysokości 0,40, na większy,

g) dopuszczenia, na terenie zabudowy zagrodowej, oznaczonym symbolem 7RZM, oraz na terenie rolnictwa z zakazem zabudowy lub zabudowy zagrodowej, oznaczonym symbolem 2RN-RZM, lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**;**

24) 02.01.2026 r. przez jedną osobę fizyczną, dot. powiększenia terenu rolnictwa z zakazem zabudowy lub zabudowy zagrodowej, oznaczonego symbolem 2RN-RZM, kosztem terenu rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonego symbolem 12RZM.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXI/149/2026

Rady Miejskiej w Bolesławcu

z dnia 29 stycznia 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Mieleszyn, w gminie Bolesławiec – ETAP 1, 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 XXI/149/2026

Rady Miejskiej w Bolesławcu

z dnia 29 stycznia 2026 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

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 – ETAP 1

1.PODSTAWA PRAWNA

Realizując zadania przydzielone jednostkom samorządu terytorialnego w ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680), 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 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2, 3 i 4 oraz 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),

-art. 72 i art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 1080),

-art. 18 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292),

-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.1881).

W trakcie prac nad planem miejscowym wykonano opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla obszaru objętego planem, 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 część obszaru położonego 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 oraz drogi powiatowej DP 4722E relacji Mieleszyn – Mieleszynek. W granicach obszaru objętego planem miejscowym-ETAP 1 usytuowane są głównie grunty rolne oraz lasy z niewielkimi zespołami zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej. Jego zachodnią część stanowi dolina rzeki Prosny. 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 zmianą granic obszaru objętego planem miejscowym oraz koniecznością powtórzenia procedury planistycznej od etapu opiniowania i uzgadniania, w projekcie planu miejscowego uwzględniono:

a)wymogi 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), obowiązującego od grudnia 2021 r.;

b)brak możliwości uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne ze względu na brak aktualności mapy ewidencji gruntów;

c)wydane, w oparciu o obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, decyzje o pozwoleniu na budowę jednorodzinnych budynków mieszkalnych;

d)nowe potrzeby samorządu i mieszkańców wsi w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów;

e)ustalenia audytu krajobrazowego województwa łódzkiego, przyjętego uchwałą Nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r.

W konsekwencji sporządzono projekt planu miejscowego w zmienionych granicach obszaru objętego planem – ETAP 1, uwzględniający przepisy ww. rozporządzenia, obowiązującego od prawie 4 lat, w zakresie klas przeznaczenia terenów oraz parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania oraz przepisy art. 67 ust. 3 ust. 2, 3 i 4 oraz ust. 5 ww. ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznikiem do projektu uchwały jest:

-rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

-rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Mieleszyn, w gminie Bolesławiec – Etap 1;

-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;

-dane przestrzenne do aktu planowania przestrzennego.

Ze względu na wielkość powierzchni obszaru objętego planem miejscowym - ETAP 1 (ok. 1137 ha) rysunek planu sporządzono w skali 1 : 2000. Tekst i rysunek planu miejscowego zawierają obowiązkowy zakres ustaleń, określony w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym i zakres ustaleń fakultatywnych określony w art. 15 ust. 3 pkt 4a, 8, 10 i 12 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 1MNW-MNB

i 1MN) oraz w północno-wschodniej części obszaru objętego planem (teren 6MNW-MNB). 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 na podstawie wydanych pozwoleń na budowę. Planowane w projekcie planu zmiany dotyczą głównie:

-rezygnacji z budowy zbiornika retencyjnego Wieruszów w dolinie Prosny na rzecz budowy niewielkich stawów ziemnych wzmacniających bioróżnorodność obszaru;

-wzmocnienia ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych doliny Prosny w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Prosny 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 istniejące drogi wewnętrzne stanowiące własność gminy (1KR, 2KR, 3KR i 7KR) oraz planowane drogi wewnętrzne zapewniające dostęp do dróg publicznych, w szczególności do powiatowych dróg publicznych klasy zbiorczej, o ograniczonej dostępności (4KR, 5KR i 6KR).

Wyznaczone drogi wewnętrzne na gruntach prywatnych właścicieli, oznaczone symbolem 4KR, 5KR i 6KR, zapewniają dostęp do drogi publicznej działkom budowlanych wyznaczonym na działkach tych właścicieli. Ustalone w projekcie planu przeznaczenie poszczególnych terenów uwzględniają ustalenia obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bolesławiec oraz „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bolesławiec" oraz większość wniosków i uwag 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)<u>rozwiązania gwarantujące ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:</u>

a)wyznaczono tereny o różnych rodzajach przeznaczenia w sposób wykluczający konflikty przestrzenne, w szczególności uwzględniono lokalizację terenów zabudowy produkcyjnej poza terenami zabudowy mieszkaniowej, wskazanych w Studium, i wprowadzono na nich różnego rodzaju ograniczania dla lokalizowanych zakładów,

b)określono zasady zagospodarowania przestrzeni uznanych za przestrzenie publiczne, 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. w granicach obszaru 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;

e)uwzględniono wyniki audytu krajobrazowego województwa łódzkiego, przyjętego uchwałą Nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r., dla krajobrazu priorytetowego „Dolina Prosny" oraz krajobrazu w formach ochrony tj. krajobrazów Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Prosny";

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 mułowo-torfowych i grunty zagrożone erozją wodną w stopniu silnym oraz ustalono zasady ich ochrony,

b)uwzględniono ochronę Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Prosny, 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 Prosny", 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 ostoi 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 Prosny, 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 biogennych 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, tj. budynek dawnego młyna Chobot 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 karetek 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 ze szczególnymi potrzebami 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,

-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 dokonał oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bolesławiec oraz obowiązujących na obszarze gminy planów miejscowych. W dniu 26 czerwca 2025 r. Rada Miejska w Bolesławcu uchwałą Nr XIV/110/2025 przyjęła wnioski z dokonanej oceny aktualności stwierdzając, że:

-dla obszaru miasta i gminy nie został uchwalony plan ogólny;

-obowiązujące plany miejscowe realizują politykę przestrzenną gminy i pozostają aktualne.

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) oraz oczekiwania mieszkańców gminy. Studium pozostaje aktualne do czasu przyjęcia planu ogólnego. Ocena wykazała jednocześnie, że obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Bolesławiec przyjęty uchwałą nr XXVI/221/2002 Rady Gminy w Bolesławcu z dnia 3 czerwca 2002 r., stanowiący główną podstawę prawną dla działalności inwestycyjnej, sporządzony i uchwalony w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (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 planu jak i jego formy. Znaczna też część ustaleń merytorycznych nie uwzględnia aktualnego stanu faktycznego i prawnego, wynikającego z obowiązujących przepisów odrębnych, jednak do czasu jego sukcesywnej wymiany może być użytkowany.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Mieleszyn, w gminie Bolesławiec – ETAP 1, 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 obligatoryjny zakres ustaleń planu, a ze względu na wielkość obszaru objętego planem (1137 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 dróg i ulic gminnych, oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD i 6KDD.

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.