

Przedmiotowa działka zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą nr XI/76/11 Rady Miejskiej w Bolkowie z dnia 31 sierpnia 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego nr 206, poz. 3564 z dnia 07.10.2011 r). oznaczona jest symbolem M,U.6 – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, MN.49 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MN.50 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, KDW/p-j.9 – ciągi pieszo – jezdne – wewnętrzne, KDW/p-j.10 – ciągi pieszo – jezdne - wewnętrzne

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) energię dla celów grzewczych i technologicznych należy pozyskiwać z wykorzystaniem proekologicznych źródeł energii,
- 2) do zachowania wskazuje się istniejącą zieleń wysoką z prawem dokonywania incydentalnych wycięć podyktowanych względami zdrowotnymi lub w związku z ustalonym zagospodarowaniem terenów, na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
- 3) cenne drzewa wskazane do ochrony należy traktować jako chronione na mocy ustaleń niniejszego planu. Wymaga się podporządkowania zagospodarowania terenów wymogom prawidłowej ochrony tych drzew – tj. zachowanie bezpiecznych dla systemów korzeniowych odległości w sytuowaniu zabudowy lub infrastruktury technicznej oraz stosowanie starannych zabiegów pielęgnacyjnych,
- 4) wprowadza się klasyfikację akustyczną terenów objętych planem zgodną z ustaleniami zawartymi w poniższej tabeli:

symbol terenu	klasyfikacja akustyczna
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej
M,U	tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej

- 5) ustala się minimalne wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działek lub terenów – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały,
- 6) z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest wymagane obligatoryjnie,
- 7) ewentualna uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie poszczególnych działek, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, nie może wykraczać poza granice tych działek i naruszać standardów jakościowych środowiska ustalonych dla terenów sąsiednich,
- 8) lokalizacja nowych obiektów nadawczo – odbiorczych telekomunikacji jest dopuszczalna wyłącznie na terenach nie przeznaczonych pod funkcję mieszkaniową – zarówno jako podstawową jak i towarzyszącą innemu przeznaczeniu, oraz pod warunkiem zachowania

odległości od terenów mieszkaniowych gwarantujących brak negatywnego oddziaływania w/w obiektów na te tereny,

- 9) w odniesieniu do terenów, na których stwierdzono występowanie gatunków fauny i flory objętych ochroną prawną należy stosować przepisy odrębne,
- 10) ewentualne ścieki przemysłowe przed odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacyjnej należy podczyścić w stopniu wymaganym przepisami szczególnymi,
- 11) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem do odbiornika należy podczyścić i zneutralizować w zakresie substancji ropopochodnych i chemicznych, o ile z przepisów szczególnych nie wynika inaczej,
- 12) gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne,
- 13) ustala się ochronę krajobrazu kulturowego miasta poprzez ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy oraz ochrony walorów historycznych zawarte w ustaleniach § 6 oraz ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.

§ 9.

Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości określa rysunek planu,
- 2) scaleń i podziałów nieruchomości należy dokonywać uwzględniając wymagania określone w przepisach odrębnych oraz ustaleniach szczegółowych i indywidualnych niniejszej uchwały,
- 3) jeżeli ustalenia szczegółowe lub indywidualne nie określają dla danego terenu parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, oznacza to, że w odniesieniu do tego terenu dla nie określonych tam parametrów obowiązują odpowiednio:
 - a) minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – 400m² , z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w pkt 4,
 - b) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału – 15m, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w pkt 4,
 - c) kąt położenia frontu działki w stosunku do pasa drogowego zawarty w zakresie 60-120⁰ , z prawem odstępowania od w/w wymogu w przypadkach uzasadnionych względami topograficznymi oraz terenowo - prawnymi,
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek nie spełniających parametrów określonych w pkt 3 oraz ustaleniach szczegółowych i indywidualnych:
 - a) pod infrastrukturę techniczną i drogową,

- b) na inne cele publiczne nie wymienione w pkt 4a,
- c) związanych z istniejącą zabudową.

§ 10.

Ustalenia szczegółowe dla terenów zawierają poniższe tabele:

Tabela nr 1 – ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolu MN:

A – PRZEZNACZENIE TERENU:
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu MN:
O ile z ustaleń indywidualnych nie wynika inaczej, ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 2) przeznaczenia uzupełniające: a) infrastruktura techniczna, b) drogi wewnętrzne, c) zieleń, d) wody powierzchniowe, śródlądowe – oczka wodne o powierzchni lustra wody do 500m², e) obiekty małej architektury,
B - ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu MN:
1. Z zastrzeżeniem ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej, w obrębie działki budowlanej przeznaczonej pod projektowaną zabudowę dopuszcza się lokalizację maksimum 2 budynków: 1) 1 budynku przeznaczenia podstawowego, 2) 1 budynku gospodarczego lub garażu, albo obiektu łączącego obie funkcje o powierzchni maksymalnej – 50m², 2. Wyklucza się lokalizację garaży blaszanych, 3. Dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, 4. Wyklucza się stosowania syntetycznych okładzin elewacyjnych typu „siding”, 5. O ile z ustaleń indywidualnych nie wynika inaczej ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60%, 6. O ile z ustaleń indywidualnych nie wynika inaczej, wprowadza się następujące wskaźniki wykorzystania terenu i zasady kształtowania zabudowy: 1) typ zabudowy – wolnostojąca, 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,2, 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,35, 4) maksymalna wysokość zabudowy – 9,00m, 5) forma dachów – strome, symetryczne, dwuspadowe, 6) kąt nachylenia połaci dachowych: a) w budynku mieszkalnym 38-45⁰, b) w budynku garażowym lub gospodarczym – minimum 25⁰,

7. Zabudowa istniejąca może podlegać przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie pod warunkiem dostosowania do wymagań określonych w ust. 6 (z uwzględnieniem ustaleń indywidualnych) z prawem odstępstwa od wymagań dotyczących typu zabudowy, formy i kąta nachylenia połaci dachowych na rzecz kontynuacji rozwiązań istniejących.
8. Jeżeli wskaźnik zabudowy działki, wskaźnik intensywności zabudowy, powierzchnia lub wysokość budynku istniejącego przekraczają maksymalne wartości określone w planie, a ustalenia indywidualne nie stanowią inaczej, dopuszcza się zwiększenie tych parametrów o nie więcej niż 10%.
9. Wymagania dotyczące wskaźników zabudowy działki, intensywności zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczą garaży sytuowanych na wydzielonych działkach,
10. W odniesieniu do obiektów zabytkowych oraz na terenach położonych w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia par. 6.

Ustalenia indywidualne:

Symbol terenu	Ustalenia:
MN.48 MN.49 MN.50	Ustala się: 1) wskaźnik zabudowy działki – maksimum 0,25, 2) wskaźnik intensywności zabudowy – maksimum 0,4

C – SZCZEGÓŁOWE ZASADY SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu MN:

Wymagania dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości określają ustalenia indywidualne oraz par. 9,

Ustalenia indywidualne:

Symbol terenu	Ustalenia:
MN.48	Ustala się: 1) minimalną powierzchnię działki – 700m ² , 2) minimalną szerokość działki – 20m
MN.49 MN.50	Ustala się: 1) minimalną powierzchnię działki – 600m ² , 2) minimalną szerokość działki – 20m

D – ZASADY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:

Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu MN:

O ile z ustaleń indywidualnych nie wynika inaczej, nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenów za wyjątkiem zagospodarowania wynikającego z ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej

Tabela nr 4 – ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolu M,U:

A – PRZEZNACZENIE TERENU:
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu M,U:
O ile z ustaleń indywidualnych nie wynika inaczej, ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe: a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, b) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, c) tereny zabudowy usługowej, o których mowa w par. 3 pkt 18, 2) funkcje stanowiące przeznaczenie podstawowe mogą być realizowane rozdzielnie lub łącznie w dowolnych proporcjach, 3) przeznaczenia uzupełniające: a) infrastruktura techniczna, b) drogi wewnętrzne, c) zieleń, d) obiekty małej architektury, e) parkingi i garaże,
B - ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu M,U:
1. O ile z ustaleń indywidualnych nie wynika inaczej, wprowadza się następujące wskaźniki wykorzystania terenu i zasady kształtowania nowo projektowanej zabudowy: 1) typ zabudowy – wolnostojąca lub zwarta, 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,40, 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2, 4) maksymalna wysokość zabudowy – 14,00m, 5) forma dachów: a) w budynkach przeznaczenia podstawowego oraz garażach i budynkach gospodarczych towarzyszących zabudowie jednorodzinnej – strome, symetryczne, dwuspadowe, b) w zespołach garaży towarzyszących zabudowie wielorodzinnej – strome, symetryczne, dwuspadowe lub płaskie, 6) kąt nachylenia połaci dachowych: a) w budynkach przeznaczenia podstawowego 35-45⁰, b) w budynku garażowym lub gospodarczym towarzyszącemu zabudowie jednorodzinnej – minimum 25⁰, c) w zespołach garaży towarzyszących zabudowie wielorodzinnej – maksimum 35⁰, 2. Z zastrzeżeniem ustaleń indywidualnych oraz ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej, w obrębie działek budowlanych dopuszcza się zabudowę towarzyszącą w postaci: 1) 1 budynku gospodarczego lub garażu, albo obiektu łączącego obie funkcje o powierzchni maksymalnej – 50m² w przypadku gdy budynkiem przeznaczenia podstawowego jest budynek mieszkalny jednorodzinny,

2) zespołu garaży o maksymalnej liczbie stanowisk odpowiadającej liczbie mieszkań w przypadku gdy budynkiem przeznaczenia podstawowego jest budynek mieszkalny wielorodzinny, 3) zabudowy tymczasowej, o której mowa w rubryce „D” 3. Zespoły garaży towarzyszące zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej należy sytuować w głębi działki budowlanej, chyba, że z ustalenia indywidualne stanowią inaczej, 4. Wyklucza się lokalizację garaży blaszanych, 5. Dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, 6. Wyklucza się stosowania syntetycznych okładzin elewacyjnych typu „siding”, 7. O ile z ustaleń indywidualnych nie wynika inaczej ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%, 8. Wymagania dotyczące wskaźników zabudowy działki, intensywności zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczą garaży sytuowanych na wydzielonych działkach, 9. Zabudowa istniejąca może podlegać przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie pod warunkiem dostosowania do wymagań określonych w ust. 1 (z uwzględnieniem ustaleń indywidualnych) z prawem odstępowania od wymagań dotyczących formy i kąta nachylenia połaci dachowych na rzecz kontynuacji rozwiązań istniejących. 10. Jeżeli wskaźnik zabudowy działki, wskaźnik intensywności zabudowy, powierzchnia lub wysokość budynku istniejącego przekraczają maksymalne wartości określone w planie, a ustalenia indywidualne nie stanowią inaczej, dopuszcza się zwiększenie tych parametrów o nie więcej niż 10%. 11. W odniesieniu do obiektów zabytkowych oraz na terenach położonych w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia par. 6	
Ustalenia indywidualne:	
Symbol terenu	Ustalenia:
M,U.6	Ustala się: 1) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,30, 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,85, 3) maksymalna wysokość zabudowy – 12,00m,
C – SZCZEGÓŁOWE ZASADY SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:	
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu M,U:	
Wymagania dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości określają ustalenia indywidualne oraz par. 9,	
Ustalenia indywidualne:	
Symbol terenu	Ustalenia:
M,U.6 M,U.7	Ustala się: 1) minimalną powierzchnię działki – 650m ² , 2) minimalną szerokość działki – 20m.

D – ZASADY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:**Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu M,U:**

Dopuszcza się lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych towarzyszących usługom gastronomii, turystyki i hotelarstwa oraz sportu, rekreacji.

§ 11.

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

KDW/p-j.1 – KDW/p-j.29	1. Przeznaczenie terenów – ciągi pieszo – jezdne – wewnętrzne. 2. Ustala się: 1) szerokość w liniach rozgraniczających – wg rysunku planu, 2) dostępność ograniczona do użytkowników nieruchomości obsługiwanych przez poszczególne ciągi, 3) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej nie związanych z drogą w uzgodnieniu z zarządcą dróg, 4) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów handlowych,
---------------------------	--

2. Ustala się minimalne wskaźniki ilości miejsc postojowych:

- 1) dla usług handlowych – 1 miejsce / 40m² powierzchni użytkowej,
- 2) dla usług gastronomii – 1 miejsce/6 miejsca konsumpcyjne,
- 3) dla pozostałych usług - 1miejsce/6 użytkowników (klienci, kontrahenci, pracownicy) lub 1 miejsce na 100m² powierzchni użytkowej budynków,
- 4) dla obiektów produkcyjnych - 1miejsce/8 użytkowników (klienci, kontrahenci, pracownicy) lub 1 miejsce na 200m² powierzchni użytkowej budynków, z dopuszczeniem zmniejszenia ilości miejsc postojowych o ile profil działalności wiąże się z mniejszymi potrzebami,
- 5) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce postojowe lub 1 stanowisko w garażu / 1 mieszkanie lub 1 miejsce postojowe / 6 użytkowników w obiektach mieszkalnictwa zbiorowego,

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę ustala się z sieci miejskiej bazującej na istniejących ujęciach wody. Dla poprawy jakości wody i pewności zasilania dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów wodociągowych a także lokalizację nowych obiektów. Obiekty zaopatrzenia w wodę mogą być lokalizowane na wszystkich typach terenów, pod warunkiem:
 - a) braku kolizji z przeznaczeniem podstawowym terenu,
 - b) możliwością spełnienia wymagań sanitarnych,

- 2) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych ustala się do miejskiej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem objętym planem - w Wolbromku. Sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz związane z nimi obiekty mogą być lokalizowane na wszystkich typach terenów pod warunkiem braku kolizji z przeznaczeniem podstawowym. W sytuacjach uzasadnionych względami lokalizacyjnymi dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków, z wymogiem przyłączenia do miejskiej sieci kanalizacyjnej w ciągu 12 miesięcy od zaistnienia takiej możliwości, na warunkach określonych w odrębnych przepisach
- 3) gospodarkę wodami opadowymi i roztopowymi należy rozwiązywać w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne, z uwzględnieniem zapisów par. 5 pkt 11,
- 4) wyposażenie w pozostałe media należy rozwiązać w oparciu o warunki określone przez gestorów sieci,
- 5) sieci infrastruktury technicznej o charakterze tranzytowym należy prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających tereny lub wzdłuż granic działek,
- 6) dopuszcza się instalowanie urządzeń służących pozyskiwaniu energii ze źródeł niekonwencjonalnych za wyjątkiem elektrowni wiatrowych,
- 7) lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej jest dopuszczalna na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz przy uwzględnieniu następujących rygorów:
 - a) lokalizacja inwestycji w zakresie łączności publicznej na terenach, na których w ramach przeznaczenia podstawowego ustalono zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz w granicach stref ochrony konserwatorskiej jest dopuszczalna wyłącznie w zakresie infrastruktury o nieznacznym oddziaływaniu, w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) wolnostojące maszty i konstrukcje wsporcze urządzeń telekomunikacyjnych przekraczające wysokość 30,00m wymagają zamaskowania a obiekty sytuowane na budynkach nie mogą przekroczyć 30% wysokości tych budynków.
- 8) do czasu pełnego wyposażenia miasta w sieci wodociągowe i kanalizacyjne dopuszcza się stosowanie rozwiązań tymczasowych zgodnych z obowiązującymi przepisami szczególnymi.