

Projekt

z dnia 14 września 2016 r.
Zgłoszony przez Prezydenta Miasta Bolesławiec
Druk Nr/.../2016/a

**UCHWAŁA Nr
Rady Miasta Bolesławiec**

z dnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulic: Lubańskiej - Śluzowej - Wł. Reymonta - Powstańców Warszawy w Bolesławcu (część „A”)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961 i 1250), przy zastosowaniu art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774 i 1688), w związku z uchwałą Nr X/135/2015 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 24 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulic: Lubańskiej - Śluzowej - Wł. Reymonta - Powstańców Warszawy w Bolesławcu,

Rada Miasta Bolesławiec uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulic: Lubańskiej - Śluzowej - Wł. Reymonta - Powstańców Warszawy w Bolesławcu (część „A”), zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec”, przyjętego uchwałą Nr LVI/463/2014 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 12 listopada 2014 r.

2. Załącznikiem do uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000.

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

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
 - a) **G-MN** - teren zabudowy jednorodzinnej,
 - b) **G-MWn1** do **G-MWn4** - tereny zabudowy wielorodzinnej niskiej,
 - c) **G-MWs** - teren zabudowy wielorodzinnej średniowysokiej,
 - d) **G-U** - teren zabudowy usługowej,
 - e) **G-U/KS** - teren zabudowy usługowej i obsługi komunikacji,
 - f) **G-ZP1** i **G-ZP2** - teren zieleni urządzonej,
 - g) tereny dróg publicznych:
 - **G-KDL** - ulica klasy lokalnej,

- **G-KDD** - ulica klasy dojazdowej,

h) **G-KDW1** i **G-KDW2** - tereny dróg wewnętrznych,

i) **G-G** - teren gazownictwa;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) oznaczenia wymiarowe;

6) granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu dotyczące jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP) „Młynówka”, o kodzie PLRW60006163794 i „Bóbr od Żeliszowskiego Potoku do Bobrzycy” o kodzie PLRW600020163799 mają charakter informacyjny.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **jednostce urbanistycznej** - należy przez to rozumieć obszar wydzielony ze struktury miasta w oparciu o model funkcjonalno-przestrzenny miasta przyjęty w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec”, oznaczony literą „G”;
- 2) **modernizacji** - należy przez to rozumieć ogół robót budowlanych i prac instalacyjnych, mający na celu trwałe podniesienie wartości użytkowej obiektów budowlanych, w tym budynków oraz sieci infrastruktury technicznej i komunikacji (obejmujący także całkowitą wymianę nie posiadającej potencjału modernizacyjnego części obiektu budowlanego), jak również dostosowanie ich parametrów do aktualnych wymogów wynikających z przepisów odrębnych oraz do aktualnych wymagań technologicznych;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu (samodzielnie lub łącznie z liniami rozgraniczającymi dany teren), na którym dopuszcza się wznoszenie zabudowy;
- 4) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć określony w uchwale sposób przeznaczenia terenu oraz sposób użytkowania obiektów budowlanych z nim związanych, wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
- 6) **sieciach infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć sieci uzbrojenia technicznego terenu służące dystrybucji energii cieplnej, energii elektrycznej, wody i paliw gazowych, a także sieci telekomunikacyjne i teleinformatyczne oraz sieci służące odprowadzaniu ścieków (takie jak: ciepłociąg, linia i trakcja elektroenergetyczna, wodociąg, gazociąg, kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz teletechniczna), wraz z zainstalowanymi na nich: armaturą, towarzyszącymi instalacjami i wyposażeniem oraz konstrukcjami wspierczymi;
- 7) **strefie ochrony sanitarnej cmentarza** - należy przez to rozumieć obszar o zasięgu 50 m, licząc od granicy terenu przeznaczonego na cmentarz, na którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu mające na celu ograniczenie szkodliwego wpływu cmentarza na otoczenie, o których mowa w przepisach określających, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze, wydanych na podstawie ustawy o cmentarzach i chowaniu zmarłych;
- 8) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** - należy przez to rozumieć urządzenia budowlane, o których mowa w przepisach ustawy Prawo budowlane, a także inne obiekty i urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiące wyposażenie terenu, takie jak: budynki gospodarcze i garażowe, parkingi terenowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, place zabaw, służące rekreacji place do gier zespołowych (korty, boiska) oraz obiekty małej architektury;
- 9) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi nie powodujące konfliktów sąsiedztwa, o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 400 m², o lokalnym charakterze, w tym handel detaliczny (artykuły spożywcze, odzież i obuwie, prasa i media, artykuły papirnicze, kosmetyki, środki czystości, wyposażenie gospodarstwa domowego), usługi gastronomiczne (restauracje, bary i obiekty małej gastronomii) usługi finansowe, ubezpieczeniowe i pocztowe (oddziały bankowe, biura kredytowe i ubezpieczeniowe, agencje pocztowe i kurierskie, kantory walutowe), usługi opieki zdrowotnej i pielęgnacji (gabinety lekarskie i fizjoterapeutyczne, lecznice weterynaryjne, zakłady fryzjerskie i kosmetyczne), usługi najmu i pośrednictwa (wypożyczalnie, komisy, biura pośrednictwa pracy i obrotu nieruchomościami) usługi turystyki sportu i rekreacji (biura turystyczne, kluby sportowe, sale i zorganizowane miejsca ćwiczeń fizycznych), usługi prawne i projektowe oraz pozostałe biura i siedziby osób fizycznych i prawnych wykonujących działalność gospodarczą, związków, stowarzyszeń i organizacji;

10) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej, wyrażony ułamkiem dziesiętnym.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

§ 4. Określa się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje stosowanie kolorystyki zabudowy harmonizującej z otoczeniem, zbliżonej do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: wapno, piasek, drewno, kamień, cegła, kamień naturalny oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów;
- 2) zakazuje się stosowania:
 - a) paneli elewacyjnych wykonanych z sztucznych tworzyw imitujących deskowanie, przy czym dopuszcza się oblicówkę wykonaną z desek kompozytowych,
 - b) dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
 - c) ogrodzeń o przesłach wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych.

§ 5. Określa się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu emisji substancji i energii wprowadzonych bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka do wód, powietrza, gleby lub ziemi (takich jak: hałas, wibracje, gazy, pyły, substancje złowne, ścieki, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) - na poziomie nie wyższym niż określony w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Bolesławiec oraz zgodnie z przepisami o odpadach i o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

§ 6. Określa się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

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

§ 7. Nie zachodzi konieczność określenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, z uwagi na brak występowania przestrzeni o takim charakterze, jak również brak wyznaczonych obszarów przestrzeni publicznych w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 8. Określa się ogólne zasady kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązuje zabudowa i zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym możliwości dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych oraz zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) poza wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy mogą sięgać:
 - a) gzymsy - nie więcej niż 0,20 m,
 - b) okapy - nie więcej niż 0,80 m,
 - c) nadwieszenia kondygnacji, wykusze, balkony i galerie oraz inne części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację, usytuowane powyżej parteru budynku - nie więcej niż 1,50 m,

d) ukształtowanie wejścia do budynku, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – według lokalnych uwarunkowań, nie więcej niż do granicy działki budowlanej.

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

- 1) obszar objęty ustaleniami planu położony jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 „Niecka Zewnętrznosudecka Bolesławiec”, gromadzącego wodę w kredowych utworach szczelinowo-porowych, przyporządkowanego zgodnie z przepisami w sprawie przebiegu granic obszarów dorzeczy i regionów wodnych wydanymi na podstawie ustawy Prawo wodne do obszaru dorzecza Odry, w granicach którego obowiązują sposoby zagospodarowania terenów zapewniające ochronę zasobów wód podziemnych przed degradacją, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obszar objęty ustaleniami planu położony jest w obrębie jednostek planistycznych gospodarowania wodami - jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP) „Młynówka”, o kodzie PLRW60006163794 oraz „Bóbr od Żeliszowskiego Potoku do Bobrzycy” o kodzie PLRW600020163799, które stanowią części scalonej części wód „Bóbr od Żeliszowskiego Potoku do Bobrzycy” (SO0607), dla której obowiązują sposoby zagospodarowania terenów wynikające z „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”.

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

§ 10. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem drogi publicznej klasy dojazdowej **G-KDD** oraz dróg wewnętrznych **G-KDW1** i **G-KDW2**;
- 2) obowiązuje usytuowanie określonych w przepisach szczegółowych uchwały miejsc do parkowania na działce budowlanej z którą związany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą, przy czym dopuszcza się wliczenie miejsc do parkowania zlokalizowanych w garażach;
- 3) obowiązuje utwardzenie nawierzchni naziemnych miejsc do parkowania.

§ 11. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci dystrybucyjnej, przy czym:
 - a) dopuszcza się rozbudowę dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej o maksymalnym napięciu do 20 kV, przy czym obowiązuje budowa nowych odcinków sieci niskiego oraz średniego napięcia jako linii kablowych,
 - b) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych 20/0,4 kV jako stacji słupowych, stacji wbudowanych w obiekt lub jako wolno stojących stacji w granicach wyznaczonych w planie terenów o innym przeznaczeniu, przy czym:
 - obowiązuje zapewnienie przestrzeni zapewniającej dostęp do urządzeń elektroenergetycznych, o minimalnej szerokości 1,5 m,
 - w przypadku wydzielenia w granicach terenu działki przeznaczonej pod lokalizację stacji transformatorowej, dopuszcza się całkowite zabudowanie i utwardzenie jej powierzchni,
- 2) ustala się zaopatrzenie w gaz:
 - a) z istniejącej sieci dystrybucyjnej, przy czym dopuszcza się modernizację i rozbudowę tej sieci w sposób umożliwiający budowę przyłączy gazowych do granic poszczególnych działek budowlanych oraz lokalizację w granicach tych działek skrzyń przyłączeniowych z zaworem głównym, gazomierzem i pozostałą niezbędną armaturą, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) z indywidualnych zbiorników na paliwo gazowe lokalizowanych w granicach działki budowlanej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się modernizację i rozbudowę tej sieci w sposób umożliwiający budowę przyłączy wodociągowych do granic poszczególnych działek budowlanych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) ustala się zasady gospodarki ściekowej:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych przez sieć kanalizacji do oczyszczalni ścieków,

- b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na własny teren nieutwardzony lub do urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się, modernizację i rozbudowę istniejącej sieci kanalizacyjnej i deszczowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) ustala się zasady zaopatrzenia w energię ciepłą:
- a) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł o wysokiej sprawności grzewczej i niskim poziomie emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
 - b) dopuszcza się, na zasadach określonych w przepisach odrębnych:
 - modernizację i rozbudowę sieci ciepłowniczej,
 - wyposażenie nieruchomości w zbiornik na paliwo gazowe lub olej opałowy,
 - wykorzystanie energii ze źródeł geotermalnych (budowę gruntowych pomp ciepła);
- 6) dopuszcza się modernizację oraz budowę sieci telekomunikacyjnych i teleinformatycznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w przypadku kolizji pomiędzy docelowym sposobem zabudowy i zagospodarowania terenu wynikającym z ustaleń planu a istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, należy przewidzieć przebudowę tych sieci;
- 8) dopuszcza się rozmieszczanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, przy wykluczeniu urządzeń wytwarzających energię z wykorzystaniem siły wiatru (turbiny wiatrowych).

§ 12. Nie zachodzi potrzeba określenia sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 13. 1. Dla terenu zabudowy jednorodzinnej, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **G-MN**, określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wydanych na podstawie tejże ustawy, przy czym w przypadku wydzielania lokalu użytkowego dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady ochrony środowiska i przyrody - obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązują ustalenia § 6 pkt 1, wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszcza się układ budynków wolnostojący lub bliźniaczy,
 - b) dopuszcza się sytuowanie ścian budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - c) obowiązuje stosowanie dachów o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30° - 45°, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, naczółkowych lub wielospadowych, pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze czerwonym-ceglastym,
 - d) dla budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat dopuszcza się indywidualne ukształtowanie ich dachów, w tym zastosowanie dachów jednospadowych oraz dachów o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym niż 30°,
 - e) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m, przy czym wysokość wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych nie może przekraczać 5 m,
 - f) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - g) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku:
 - mieszkalnego jednorodzinnego: 200 m²,
 - garażowego lub gospodarczego: 65 m²;

5) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):

a) intensywność zabudowy w przedziale:

- 0,00 - 0,90 dla zabudowy wolnostojącej,
- 0,00 - 1,05 dla zabudowy bliźniaczej,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

- 0,30 dla zabudowy wolnostojącej,
- 0,35 dla zabudowy bliźniaczej;

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- 40 % dla zabudowy wolnostojącej,
- 35 % dla zabudowy bliźniaczej;

d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 2 stanowiska na 1 mieszkanie,
- 1 stanowisko na wydzielony lokal użytkowy, spełniające wymagania określone dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,

b) minimalna powierzchnia działki: 950 m²,

c) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 85° - 95°;

7) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10 %.

§ 14. Dla terenów zabudowy wielorodzinnej niskiej, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **G-MWn1** do **G-MWn4**, określa się:

1) przeznaczenie terenu - zabudowa wielorodzinna niska, przez co rozumie się budynki mieszkalne zawierające więcej niż 2 mieszkania, zaliczane do budynków niskich, w których dopuszcza się usługi nieuciążliwe w wydzielonych lokalach użytkowych lokalizowanych w parterze budynku, przy czym powierzchnia całkowita lokali użytkowych nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej tego budynku;

2) zasady ochrony środowiska i przyrody - obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązują ustalenia § 6 pkt 1, wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym lub zwartym (składającą się z przylegających do siebie segmentów),

b) dopuszcza się sytuowanie ścian budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,

c) obowiązuje stosowanie dachów o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30° - 45°, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych lub wielospadowych, pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze czerwonym-ceglastym, lub dachów płaskich o dowolnym pokryciu,

d) zakazuje się lokalizowania wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych - obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania na stanowiskach zorganizowanych na terenie lub w garażach wielostanowiskowych,

e) wysokość zabudowy nie może przekraczać 13 m,

f) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, przy czym nie dotyczą one zagłębionego ze wszystkich stron pod powierzchnią terenu parkingu, którego realizację dopuszcza się w granicach działki budowlanej,

- g) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku wielorodzinnego wolnostojącego lub pojedynczego segmentu w zabudowie zwartej: 600 m²,
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
- a) intensywność zabudowy w przedziale: 0,00 - 1,60, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się parkingu zagłębionego ze wszystkich stron pod powierzchnią terenu - realizację parkingu dopuszcza się w granicach działki budowlanej,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,40, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się parkingu zagłębionego ze wszystkich stron pod powierzchnią terenu - realizację parkingu dopuszcza się w granicach działki budowlanej,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1 stanowisko na 1 mieszkanie,
 - 1 stanowisko na 25 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych,
 - 1 stanowisko przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 15 stanowisk;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,
 - c) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 45 - 120°;
- 7) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

§ 15. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej średniowysokiej, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **G-MWs**, określa się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa wielorodzinna średniowysoka, przez co rozumie się budynki mieszkalne zawierające więcej niż 2 mieszkania, zaliczane do budynków średniowysokich, w których dopuszcza się usługi nieuciążliwe w wydzielonych lokalach użytkowych lokalizowanych w parterze budynku, przy czym powierzchnia całkowita lokali użytkowych nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej tego budynku;
- 2) zasady ochrony środowiska i przyrody - obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązują ustalenia § 6 pkt 1, wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym lub w układzie zwartym (składającą się z przylegających do siebie segmentów),
 - b) dopuszcza się sytuowanie ścian budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - c) obowiązuje stosowanie dachów o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30° - 45°, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych lub wielospadowych, pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze czerwonym-ceglastym, lub dachów płaskich o dowolnym pokryciu,
 - d) zakazuje się lokalizowania wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych - obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania na stanowiskach zorganizowanych na terenie lub w garażach wielostanowiskowych,
 - e) wysokość zabudowy nie może przekraczać 16 m,
 - f) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, przy czym nie dotyczą one zagłębionego ze wszystkich stron pod powierzchnią terenu parkingu, którego realizację dopuszcza się w granicach działki budowlanej,

- g) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku wielorodzinnego wolnostojącego lub pojedynczego segmentu w zabudowie zwartej: 600 m²,
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
- a) intensywność zabudowy w przedziale 0,00 - 3,00, przy czym w przypadku realizacji parkingu zagłębionego ze wszystkich stron pod powierzchnią terenu dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 3,50,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,50, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się parkingu zagłębionego ze wszystkich stron pod powierzchnią terenu - realizację parkingu dopuszcza się w granicach działki budowlanej,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%,
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1 stanowisko na 1 mieszkanie,
 - 1 stanowisko na 25 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych,
 - 1 stanowisko przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 15 stanowisk;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,
 - c) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 85 - 95°;
- 7) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

§ 16. Dla terenu zabudowy usługowej, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **G-U**, określa się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa, przez co rozumie się teren przeznaczony do lokalizacji budynków służących do wykonywania działalności gospodarczej w zakresie usług i handlu, o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000 m²;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązują ustalenia § 6 pkt 1, wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszcza się stosowanie dachów o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30° - 45°, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych lub wielospadowych, pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze czerwonym-ceglastym, lub dachów płaskich o dowolnym pokryciu,
 - b) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m,
 - c) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - d) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku: 1600 m²;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
 - a) intensywność zabudowy w przedziale 0,00 - 1,20,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,40,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10 %,
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1 stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej,
 - 1 stanowisko przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 15 stanowisk,
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki: 25 m,

- b) minimalna powierzchnia działki: 2000 m²,
 - c) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 85 - 95°;
- 6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

§ 17. Dla terenu zabudowy usługowej i obsługi komunikacyjnej, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **G-U/KS**, określa się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) usługi nieuciążliwe,
 - b) obsługa komunikacji, przez co rozumie się teren przeznaczony do lokalizacji parkingów terenowych, które mogą zajmować nie więcej niż 75 % powierzchni terenu;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązują ustalenia § 6 pkt 1, wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych;

3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) dopuszcza się stosowanie dachów o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30° - 45°, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych lub wielospadowych, pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze czerwonym-ceglastym, lub dachów płaskich o dowolnym pokryciu,
 - b) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m,
 - c) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - d) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku: 200 m²;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
- a) intensywność zabudowy w przedziale 0,00 - 1,20,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,40,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10 %,
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1 stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej,
 - 1 stanowisko przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 15 stanowisk,

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna szerokość frontu działki: 25 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki: 2000 m²,
 - c) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 85 - 95°;
- 6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

§ 18. Dla terenów zieleni urządzonej, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **G-ZP1** i **G-ZP2**, określa się:

- 1) przeznaczenie terenu - zieleń urządzona, przez co rozumie się teren przeznaczony do rozmieszczenia zaplanowanych i urządzonych zespołów zieleni o charakterze ozdobnym i ochronnym;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązują ustalenia § 6 pkt 1, wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu - nie zachodzi potrzeba ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy, o którym mowa w pkt 5;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie zachodzi potrzeba określenia z uwagi na wydzielenie terenów w granicach wyłącznie jednej działki;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) obowiązuje zakaz wznoszenia zabudowy,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej;
- 6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

§ 19. Dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **G-KDL**, określa się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych, określona na podstawie przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, jako ulica klasy lokalnej;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązują ustalenia § 6 pkt 1, wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu - nie zachodzi potrzeba ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy, o którym mowa w pkt 5;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie zachodzi potrzeba określenia z uwagi na wydzielenie terenu w granicach wyłącznie jednej działki;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) obowiązuje zakaz wznoszenia zabudowy,
 - b) dopuszcza się lokalizację wiat przystanków komunikacji publicznej, obiektów małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - a) ustala się szerokość ulicy w jej liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w śladzie granic ewidencyjnych działki nr 311, obręb Bolesławiec-8,
 - b) dopuszcza się wydzielenie miejsc do parkowania, przy czym obowiązuje wydzielenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach ustawy o drogach publicznych;
- 7) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

§ 20. Dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **G-KDD**, określa się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych, określona na podstawie przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, jako ulica klasy dojazdowej;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązują ustalenia § 6 pkt 1, wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu - nie zachodzi potrzeba ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy, o którym mowa w pkt 5;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki 10 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki 2000 m²,
 - c) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 29° - 90°;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) obowiązuje zakaz wznoszenia zabudowy,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - a) ustala się szerokość ulicy w jej liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, częściowo w śladzie granic ewidencyjnych działek nr 314 i 164/4, obręb Bolesławiec-8,

b) dopuszcza się:

- brak wyodrębnionej jezdni i chodnika (realizację nawierzchni jednoprzestrzennej, w formie ciągu pieszo-jezdnego),
- lokalizację elementów uspokojenia ruchu, takich jak: poprzeczne progi spowalniające przejazd pojazdów, gazony, zieleńce i wyspy zwężające lub wyginające pas przeznaczony dla ruchu pojazdów,
- dopuszcza się wydzielenie miejsc do parkowania, przy czym obowiązuje miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach ustawy o drogach publicznych;

7) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

§ 21. Dla terenów dróg wewnętrznych, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **G-KDW1** i **G-KDW2**, określa się:

- 1) przeznaczenie terenów - drogi wewnętrzne w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązują ustalenia § 6 pkt 1, wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie zachodzi potrzeba określenia z uwagi na wydzielenie terenu w granicach wyłącznie jednej działki;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) obowiązuje zakaz wznoszenia zabudowy,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej,
 - c) ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy nie zachodzi potrzeba określenia wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej wysokości zabudowy, linii zabudowy oraz gabarytów obiektów;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - a) ustala się szerokość drogi wewnętrznej w jej liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, częściowo w granicach działki nr 188/9 obręb Bolesławiec - 9,
 - b) dopuszcza się realizację nawierzchni drogi wewnętrznej jednoprzestrzennie, bez wyodrębnionego chodnika i jezdni,
 - c) dopuszcza się utwardzenie całej powierzchni terenu,
 - d) dopuszcza się wydzielenie miejsc do parkowania, przy czym obowiązuje wydzielenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach ustawy o drogach publicznych dla strefy ruchu;
- 6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

§ 22. Dla terenu gazownictwa, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **G-G**, określa się:

- 1) przeznaczenie terenu - gazownictwo, przez co należy rozumieć teren i związane z nim obiekty i urządzenia służące przesyłowi oraz dystrybucji gazu ziemnego,
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązują ustalenia § 6 pkt 1, wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekraczać 5 m,
 - b) dopuszcza się dowolne ukształtowanie budynku, w dostosowaniu do wymogów technicznych urządzeń w nim zainstalowanych, w tym dach płaski (stropodach);
 - c) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległości 4 m od linii rozgraniczającej teren;
 - d) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku: 100 m²;

- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
- a) intensywność zabudowy w przedziale 0,00 - 0,20,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0,20,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50 %,
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - nie zachodzi potrzeba określenia z uwagi na brak dopuszczenia w planie zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi lub wymagającej stałej obsługi komunikacyjnej;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie zachodzi potrzeba określenia z uwagi na wydzielenie terenu w granicach wyłącznie jednej działki;
- 6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4, w wysokości 5%.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 23. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Bolesławiec.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu informacji Publicznej Urzędu Miasta Bolesławiec.

Wyrys ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec" przyjętego uchwałą Nr LVI/463/2014 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 12 listopada 2014 r.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU ZŁOKALIZOWANEGO W REJONIE ULIC: LUBAŃSKIEJ - ŚLĄZOWEJ - WŁ. REYMONTA - POWSTAŃCÓW WARSZAWY W BOLESŁAWCU (CZĘŚĆ "A")

SKALA 1:1000

Załącznik nr 1 do uchwały
Rady Miasta Bolesławiec
Nr z dnia r.

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
MN OBSZAR FUNKCYJNY MIESZKALNICTWA O NISKIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
MWn OBSZAR FUNKCYJNY MIESZKALNICTWA O WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
U OBSZAR FUNKCYJNY USŁUG I HANDLU
ZP OBSZAR FUNKCYJNY ZIELENI PUBLICZNEJ
IT OBSZAR FUNKCYJNY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

JCWP „Młynówka”
o kodzie PLRW60006163794

JCWP „Bóbr od Żeliszowskiego
potoku do Bobrzyzy”
o kodzie PLRW600027193709

LEGENDA	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	MN TEREN ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ
	MWn TERENY ZABUDOWY WIELORODZINNEJ NISKIEJ
	MWs TERENY ZABUDOWY WIELORODZINNEJ ŚREDNIOWYSOKIEJ
	U TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	U/KS TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ I OBSŁUGI KOMUNIKACJI
	ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
	KDL TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA KLASY LOKALNEJ
	KDD TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA KLASY DOJAZDOWEJ
	KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
	G TEREN GAZOWNICTWA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	OZNACZENIA WYMIAROWE
	STREFA OCHRONY SANITARNEJ CMENTARZA
	GRANICE JEDNOLITYCH CZĘŚCI WÓD POWIERZCHNIOWYCH (JCWP) „Młynówka” i „Bóbr od Żeliszowskiego potoku do Bobrzyzy”

Uzasadnienie

1. W planie uwzględniono wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), w następujący sposób:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - ustalając w szczególności: zasady rozmieszczania szyldów, tablic i urządzeń reklamowych, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez ustalenia opisane w pkt 1;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych określono:

a) poprzez ustalenia dotyczące zasady utrzymania poziomów emisji substancji i energii do środowiska oraz gospodarki i gospodarowania odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) uwzględniając dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska:

- dla terenu **G-MN** - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- dla terenów **G-MWn1** do **G-MWn4** oraz **G-MWs** - jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

c) uwzględniając położenie obszaru objętego planem w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 „Niecka Zewnętrznosudecka Bolesławiec”

d) uwzględniając położenie obszaru objętego planem w granicach jednostek planistycznych gospodarowania wodami - jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP) „Młynówka”, o kodzie PLRW60006163794 i „Bóbr od Żeliszowskiego Potoku do Bobrzycy” o kodzie PLRW600020163799, które stanowią części scalonej części wód „Bóbr od Żeliszowskiego Potoku do Bobrzycy” (SO0607) oraz poprzez ustalenia dotyczące zasad odprowadzania wód opadowych i roztopowych,

e) dokonane w planie zmiany przeznaczenia terenów dotyczą gruntów zabudowanych i zurbanizowanych, nie wymagających uzyskania zgody na ich przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne w myśl przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 909 z późn. zm.);

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) poprzez uwzględnienie położenia obszaru objętego planem w granicach osadnictwa o średniowiecznej i nowożytnej metryce i ustanowienie w związku z tym strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych,

b) w granicach obszaru objętego ustaleniami planu nie występują dobra kultury współczesnej, które mogłyby wymagać określenia zasad ich ochrony;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - poprzez ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji;

6) walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez ustalenie przeznaczenia, parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów, adekwatnych do ich potencjału wynikającego z ich lokalizacji, dostępu do sieci infrastruktury technicznej i komunikacji drogowej;

7) prawo własności - poprzez ustalenia planu, które zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtują, wraz z innymi przepisami to prawo, dając w efekcie możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób zgodny z oczekiwaniami właścicieli nieruchomości objętych planem;

8)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - na obszarze objętym planem nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące potrzebom obronności i bezpieczeństwa państwa;

9)potrzeby interesu publicznego:

a)na obszarze objętym planem nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznych (w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),

b)na obszarze objętym planem nie przewidziano realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, krajowym i wojewódzkim;

10)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

11)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do planu oraz poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, organizację dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz umożliwienie zainteresowanym wnoszenia uwag dotyczących projektu planu;

12)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

a)ogłoszenie w prasie miejscowej („Gazeta Wyborcza - Wrocław”, 11 września 2015 r.) oraz przez obwieszczenie opublikowane w dniu 11 września 2015 r. na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Miasta Bolesławiec o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu,

b)umożliwienie składania wniosków do planu do dnia 5 października 2015 r. (w wyznaczonym terminie nie wpłynęły wnioski podlegające rozpatrzeniu przez Prezydenta Miasta Bolesławiec zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),

c)ogłoszenie w prasie miejscowej („Gazeta Wyborcza - Wrocław”, 17 czerwca 2016 r.) oraz przez obwieszczenie w dniu 17 czerwca 2016 r. opublikowane na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Miasta Bolesławiec o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożenie tego projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 27 czerwca do 25 lipca 2016 r.,

d)zorganizowanie w dniu 6 lipca 2016 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

e)wyznaczenie w ogłoszeniu terminu (do dnia 9 sierpnia 2016 r.), w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu (w dniu 29 lipca 2016 r. wpłynęła jedna uwaga podlegająca rozpatrzeniu przez Prezydenta Miasta Bolesławiec w trybie określonym w art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kwestionująca przeznaczenia w projekcie planu działek nr 315/2, 315/4 i 315/5 obręb Bolesławiec-8 pod teren zabudowy wielorodzinnej niskiej - w miejsce terenu zabudowy jednorodzinnej ustalonego w dotychczas obowiązującym planie),

f)rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Bolesławiec z dnia 30 sierpnia 2016 r. o uwzględnieniu uwagi, o której mowa w lit. e (zmiany, o których mowa w ust. 2 pkt 4, dokonane w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu, nie wymagają ponowienia czynności, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

13)potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności - poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

2.W planie dokonano wyważenia interesu publicznego oraz interesów prywatnych. Plan sporządza się w związku z wnioskiem do planu z dnia 11 czerwca 2015 r., w którym postulowano o dopuszczenie na wyznaczonych w dotychczas obowiązującym planie terenach zabudowy jednorodzinnej (oznaczonych symbolami **G-MN20**, **G-MN22**, **G-MN23** i **G-MN25**) zróżnicowanej pod względem wysokości zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej i średniowysokiej, zamiennie z zabudową jednorodziną. Wyważenie interesu publicznego nastąpiło poprzez:

1)wyodrębnienie dróg wewnętrznych na terenach przewidzianych pod realizację zabudowy wielorodzinnej;

2)rozszerzenie terenów przewidzianych pod realizację zabudowy mieszkaniowej, przy jednoczesnym wprowadzeniu zróżnicowanej pod względem wysokości zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej i średniowysokiej (co stanowi realizację postulatu zawartego we wniosku do planu);

3)zmianę granic terenów zabudowy usługowej wynikającą z uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu terenów związanych z planowanym rozszerzeniem cmentarza komunalnego przy ul. Śluzowej, przy jednoczesnym uwzględnieniu potrzeb zapewnienia dostępu do usług i handlu mieszkańcom oraz przy zapewnieniu racjonalnej gospodarki gruntami znajdującymi się w zasobie komunalnym;

4)wprowadzenie zmian do projektu planu wynikających ze sposobu uwzględnienia uwagi wniesionej w dniu 29 lipca 2016 r., jak również z przeprowadzonych w dniu 25 sierpnia 2016 r. konsultacji społecznych (z udziałem mieszkańców miasta zamieszkałych w rejonie ulic: Żołnierzy Wyklętych, Rotmistrza Pileckiego i Orląt Lwowskich oraz autora wniosku do planu z dnia 11 czerwca 2015 r., zamierzającego realizować zabudowę w granicach wyznaczonych w planie terenów **G-MWn1** i **G-MWn2**), obejmujących:

a)wyłączenie z granic obszaru objętego planem działek nr 315/2, 315/4 i 315/5 obręb Bolesławiec-8, w sposób pozwalający na utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenów wynikającego z obowiązującego dotychczas miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec - dla prawobrzeżnej części miasta, ograniczonej od południa i wschodu granicami administracyjnymi miasta Bolesławiec, od północy drogą krajową nr 4, od zachodu rzek Bóbr, uchwalonego Uchwałą Nr VI/43/07 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 14 marca 2007 r. - w zakresie obejmującym część terenu zabudowy jednorodzinnej oznaczonego symbolem **G-MN22** oraz część terenu drogi publicznej - ulicy dojazdowej (ul. Orląt Lwowskich), oznaczonej symbolem **G-KDd5**;

b)na terenach zabudowy wielorodzinnej niskiej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **G-MWn1** i **G-MWn2** - ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 15 m od linii rozgraniczającej wymienione tereny z terenem zabudowy jednorodzinnej oznaczonym symbolem **G-MN** oraz terenami zabudowy jednorodzinnej położonymi po południowo-wschodniej stronie ulicy Rotmistrza Pileckiego (co stanowi realizację postulatów wynikających z przeprowadzonych konsultacji społecznych).

3.Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób zagospodarowania i korzystania z tych terenów, organ sporządzający plan sporządził następujące analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne:

1),„Analizę zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulic: Lubańskiej - Śluzowej - Wł. Reymonta - Powstańców Warszawy w Bolesławcu”, zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, której celem była m.in. ocena aktualnych potrzeb w zakresie przeznaczenia i zagospodarowania terenów przewidzianych do objęcia planem, ocena stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium oraz ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych;

2),„Prognozę oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulic: Lubańskiej - Śluzowej - Wł. Reymonta - Powstańców Warszawy w Bolesławcu”, której celem było podsumowanie stanu środowiska i określenie przewidywanego wpływu ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego;

3),„Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulic: Lubańskiej - Śluzowej - Wł. Reymonta - Powstańców Warszawy w Bolesławcu”, określającą wpływ ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy, na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zawierającą wnioski dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

4. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy, nastąpiło w sposób opisany w ust. 1 pkt 1 niniejszego uzasadnienia, a także poprzez wykorzystanie potencjału w postaci dostępu terenu do sieci komunikacyjnej oraz wyposażenia terenu w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla planowanej zabudowy i zagospodarowania terenów.

5. Ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulic: Lubańskiej - Śluzowej - Wł. Reymonta - Powstańców Warszawy w Bolesławcu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec”, przyjętego uchwałą Nr LVI/463/2014 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 12 listopada 2014 r. Obszar objęty planem położony jest w granicach wyznaczonych w Studium obszarów funkcyjnych: mieszkalnictwa o niskiej intensywności zabudowy **G-MN**, mieszkalnictwa o wysokiej intensywności zabudowy **G-MW**, usług i handlu **G-U**, zieleni publicznej **G-ZP** oraz infrastruktury technicznej **G-IT**. Zgodnie z ustaleniami rozdziału III-2 pkt 3 Studium, za zgodne z ustaleniami Studium uznaje się korygowanie przebiegu granic sąsiadujących ze sobą obszarów funkcyjnych z tolerancją ± 50 m. W związku z powyższym granica pomiędzy obszarami funkcyjnymi **G-MW** i **G-U** została przesunięta o 50 m w kierunku południowym i południowo-zachodnim, natomiast granica pomiędzy obszarami funkcyjnymi **G-U** i **G-ZP** została przesunięta także o 50 m w kierunku południowo-wschodnim.

6. Zgodnie z Uchwałą Nr XVI/200/2015 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 30 grudnia 2015 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec, kierunki polityki przestrzennej Gminy Miejskiej Bolesławiec wyrażone w Studium uznano za aktualne, podobnie jak ustalenia obowiązującego na przedmiotowym obszarze Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec - dla prawobrzeżnej części miasta, ograniczonej od południa i wschodu granicami administracyjnymi miasta Bolesławiec, od północy drogą krajową nr 4, od zachodu rzeką Bóbr uchwalonego Uchwałą Nr VI/43/07 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 14 marca 2007 r. Wniosek wniesiony w dniu 11 czerwca 2015 r. (opisany w ust. 2 uzasadnienia) określono jako uwzględniony w trwającej procedurze planistycznej.

7. Jak wynika z „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulic: Lubańskiej - Śluzowej - Wł. Reymonta - Powstańców Warszawy w Bolesławcu”, w planie nie zapisano inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy.

Mając na uwadze powyższe, przedstawiam do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulic: Lubańskiej - Śluzowej - Wł. Reymonta - Powstańców Warszawy w Bolesławcu (część „A”).