

**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: Piastów - Al. Tysiąclecia w Bolesławcu**

*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/132/2015 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 24 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulic: Piastów - Al. Tysiąclecia 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: Piastów - Al. Tysiąclecia w Bolesławcu, 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) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
  - a) **D-MN1** i **D-MN2** - tereny zabudowy jednorodzinnej,
  - b) **D-MN/U** - teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
  - c) **D-MWs** - teren zabudowy wielorodzinnej średniowysokiej,
  - d) **D-E** - teren elektroenergetyki,
  - e) **D-KDD** - teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) miejsca zmiany typu linii zabudowy;
- 6) oznaczenia wymiarowe;
- 7) wydzielenie wewnętrzne;

8) granica strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej;

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

1) granica obszaru objętego planem oznaczona na rysunku planu zgodnie z uchwałą Nr X/132/2015 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 24 czerwca 2015 r.;

2) granica jednostek urbanistycznych;

3) granica strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Modłowa”.

§ 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 „D”;

2) **linii zabudowy** :

a) **nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu (samodzielnie lub łącznie z liniami rozgraniczającymi dany teren), na którym dopuszcza się wznoszenie zabudowy,

b) **obowiązującej** - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymagane jest usytuowanie co najmniej 50% lica elewacji frontowej budynku;

3) **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;

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 wsporczymi;

7) **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;

8) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi nie powodujące konfliktów sąsiedztwa, o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 400 m<sup>2</sup>, o lokalnym charakterze, w tym handel detaliczny (artykuły spożywcze, odzież i obuwie, prasa i media, artykuły papiernicze, 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;

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

10) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć przestrzeń pomiędzy powierzchnią terenu a płaszczyzną równoległą do tej powierzchni terenu, ograniczającą w pionie wysokość obiektów budowlanych, przy czym wysokość budynków określa się zgodnie z zasadami określonymi w przepisach w sprawie warunków

technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wydanych na podstawie ustawy - Prawo budowlane;

- 11) **wydzieleniu wewnętrznym** - należy przez to rozumieć wydzieloną część terenu, dla której adresowane jest odrębne ustalenie lub grupa ustaleń szczegółowych uchwały.

## **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) teren **D-MWs** położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej, w której:
  - a) przedmiotem ochrony są zachowane w pierwotnym kształcie lub mało przekształcone:
    - historyczny układ i rozplanowanie zabudowy,
    - zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków, zlokalizowane przy Al. Tysiąclecia nr 18, 20, 22 i 24 oraz zespół dawnego szpitala dla obłąkanych prowincji śląskiej, przy Al. Tysiąclecia 30,
    - zaplanowane i urządzone zespoły zieleni zabytkowej,
    - zachowane, historyczne nawierzchnie, ogrodzenia terenu i obiekty małej architektury,
  - b) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, przy uwzględnieniu historycznych uwarunkowań jego ukształtowania, w nawiązaniu do elementów wymienionych w lit. a, określono w § 15 pkt 4;
- 2) 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;
- 3) 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 obowiązujące lub nieprzekraczalne linie zabudowy mogą sięgać:
  - a) gzymsy - nie więcej niż 0,20 m,
  - b) okapy - nie więcej niż 0,80 m,
  - c) ryzality, 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 jednostki planistycznej gospodarowania wodami - jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) „Młynówka”, o kodzie PLRW60006163794, stanowiącej część 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) dopuszcza się modernizację drogi w granicach terenu **D-KDD** na zasadach określonych w § 16 oraz w przepisach odrębnych;
- 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 wolnostojących 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 wydzielania 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 terenów zabudowy jednorodzinnej, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **D-MN1** i **D-MN2**, określa się:

- 1) przeznaczenie terenów: 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 wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) dopuszcza się układ budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojący lub bliźniaczy,
  - b) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dopuszcza się sytuowanie wyłącznie ścian przylegających do siebie budynków mieszkalnych jednorodzinnych (segmentów) tworzących bliźniak,
  - c) obowiązuje stosowanie dachów o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale  $30^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ , 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  $30^{\circ}$ ,
  - e) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m, przy czym wysokość wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych nie może przekraczać 5 m,
  - f) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej tereny od strony ul. Piastów oraz zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
  - g) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku:
    - mieszkalnego jednorodzinnego :260 m<sup>2</sup>,
    - garażowego lub gospodarczego: 65 m<sup>2</sup>;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
- a) intensywność zabudowy w przedziale 0,00 - 1,50:
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0,45,
  - 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 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 450 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale  $85^{\circ}$  -  $95^{\circ}$ ;
- 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 terenu zabudowy jednorodzinnej i usługowej, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **D-MN/U**, określa się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wydanych na podstawie ustawy - Prawo budowlane, lub nie więcej niż dwa lokale mieszkalne wydzielone w budynku użytkowanym w pozostałej części na cele usługowe, z zastrzeżeniem pkt 2;
  - b) usługi nieuciążliwe w wydzielonych lokalach użytkowych, ze szczególnym uwzględnieniem usług weterynaryjnych, przy czym powierzchnia całkowita lokali użytkowych nie może przekraczać 50% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: dla części terenu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6 pkt 2, wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych;

4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) dopuszcza się sytuowanie ścian budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- b) obowiązuje stosowanie dachów o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale  $30^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ , o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, naczółkowych lub wielospadowych, pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze czerwonym-ceglastym,
- c) 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  $30^{\circ}$ ,
- d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m, przy czym wysokość budynków garażowych i gospodarczych nie może przekraczać 5 m,
- e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej tereny od strony ul. Piastów oraz zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
- f) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku:
  - mieszkalnego lub mieszkalno - usługowego: 150 m<sup>2</sup>,
  - garażowego lub gospodarczego: 65 m<sup>2</sup>;

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

- a) intensywność zabudowy w przedziale 0,00 - 1,50:
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0,45,
- 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 wydzielony lokal użytkowy, spełniające wymagania określone dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - dopuszcza się bilansowanie wymaganej liczby miejsc do parkowania w granicach terenu **D-KDD**;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna szerokość frontu działki 10 m,
- b) minimalna powierzchnia działki 300 m<sup>2</sup>,
- c) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale  $85^{\circ}$  -  $95^{\circ}$ ;

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 **D-MWs**, określa się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa wielorodzinna średniowysoka, przez co rozumie się budynki mieszkalne zawierające więcej niż 2 mieszkania, zaliczane do budynków średniowysokich,
- b) usługi nieuciążliwe w lokalach użytkowych wydzielonych w budynku mieszkalnym, których powierzchnia całkowita nie może przekraczać 40% powierzchni całkowitej tego budynku;

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

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej, o której mowa w § 6 pkt 1,
- b) obowiązują ustalenia § 6 pkt 2, wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych;

4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) obowiązuje układ zabudowy wolnostojący,
  - b) obowiązuje ukształtowanie elewacji frontowej budynku od strony Al. Tysiąclecia w nawiązaniu elewacji frontowych zespołu budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, zlokalizowanych przy Al. Tysiąclecia nr 18, 20, 22 i 24, w szczególności poprzez wprowadzenie:
    - poziomego podziału elewacji w postaci kamiennej podmurówki, gzymsu ponad drugą kondygnacją nadziemną budynku oraz linii okapu i kalenicy dachu,
    - pionowego podziału elewacji na trzy części, z zaakcentowaniem jej symetrycznej kompozycji przez osiowo umieszczony ryzalit zwieńczony trójkątnym szczytem,
  - c) w granicach wydzielenia wewnętrznego obowiązuje ukształtowanie dachu w nawiązaniu do ukształtowania dachów budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, zlokalizowanych przy Al. Tysiąclecia nr 18, 20, 22 i 24, w szczególności poprzez wprowadzenie:
    - dachu kopertowego (czterospadowego), ustawionego kalenicowo względem Al. Tysiąclecia, pokrytego dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym-ceglastym,
    - przekrycie zaakcentowanej ryzalitem części budynku centralnie umieszczonym i ustawionym szczytem do Al. Tysiąclecia zadaszeniem o dwóch, symetrycznie nachylonych połaciach,
  - d) poza granicami wydzielenia wewnętrznego dopuszcza się, z zastrzeżeniem § 4 pkt 2 lit. b, dowolne ukształtowanie dachu nad budynkiem lub jego częścią, w tym dachy płaskie,
  - e) dopuszcza się wprowadzenie w zabudowie współczesnych rozwiązań architektonicznych, technologicznych i materiałowych,
  - f) 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°,
  - g) obowiązuje zachowanie ogrodzenia terenu od strony Al. Tysiąclecia w formie kamiennej podmurówki ze słupami podtrzymującymi drewniane przęsła o pionowym układzie sztachet, przy czym dopuszcza się przerwanie ciągłości ogrodzenia w celu wykonania zjazdu z drogi publicznej na działkę ewidencyjną nr 27/21 obręb Bolesławiec 14,
  - h) dopuszcza się budowę garażu wielostanowiskowego stanowiącego samodzielny obiekt budowlany lub kondygnację w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, przy czym:
    - obowiązuje realizacja garażu jako kondygnacji podziemnej (garażu podziemnego),
    - dopuszcza się budowę garażu bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
  - i) wysokość zabudowy:
    - w granicach wydzielenia wewnętrznego - w nawiązaniu do wysokości zespołu budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, zlokalizowanych przy Al. Tysiąclecia nr 18, 20, 22 i 24,
    - na pozostałym obszarze: 12 m, przy czym przy czym wysokość wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych nie może przekraczać 5 m,
  - j) linie zabudowy:
    - wyznacza się obowiązującą linię zabudowy - w odległości 14 m od linii rozgraniczającej teren od strony Al. Tysiąclecia, przy czym dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy ryzalitu budynku, na zasadach określonych w § 8 pkt 2 lit. c,
    - wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy - w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren,
    - wyznaczone linie zabudowy nie dotyczą wielostanowiskowego garażu podziemnego,
  - k) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku:
    - mieszkalnego wielorodzinnego, mieszkalno - usługowego lub usługowego: 750 m<sup>2</sup>,
    - sytuowanego na powierzchni terenu budynku garażowego lub budynku gospodarczego: 65 m<sup>2</sup>;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
- a) intensywność zabudowy w przedziale 0,00 - 2,00, przy czym:

- w przypadku realizacji wielostanowiskowego garażu podziemnego dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 2,60,
  - przy obliczaniu wskaźnika intensywności za kondygnację podziemną uznaje się także ściany zewnętrzne garażu w części, w której umieszczono w nich bramy i pochylnie zapewniające dojazd dla samochodów,
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,40, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się wielostanowiskowego garażu podziemnego,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20 %,
- 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 wydzielony lokal użytkowy lub na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - 1 stanowisko spełniające wymagania określone dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 15 stanowisk, nie mniej niż jedno stanowisko;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie zachodzi potrzeba określenia z uwagi na wydzielenie terenu w granicach wyłącznie jednej działki;
- 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 30 %.

**§ 16.** Dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **D-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 kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: nie zachodzi potrzeba ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy, o którym mowa w pkt 4;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość frontu działki 6 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki 100 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 85° - 95°;
- 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,
- 5) 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 10/11 oraz częściowo w śladzie granic ewidencyjnych działki nr 289, obręb Bolesławiec-14,
  - 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;
- 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%.

**§ 17.** Dla terenu elektroenergetyki, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **D-E**, określa się:

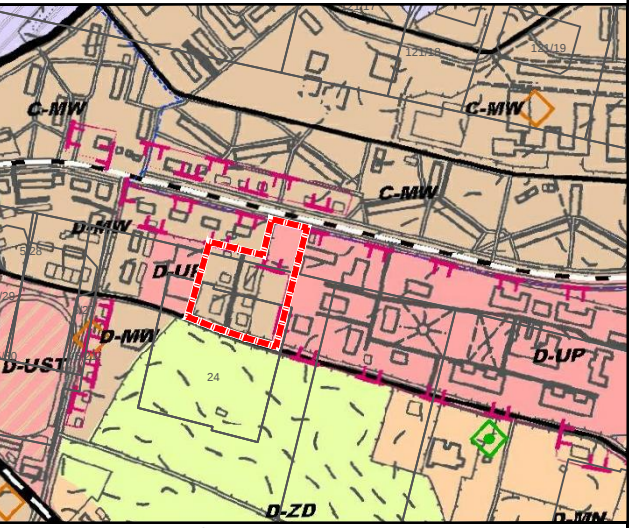
- 1) przeznaczenie terenu: elektroenergetyka, przez co należy rozumieć teren i związane z nim obiekty i urządzenia służące przetwarzaniu, przesyłowi oraz dystrybucji energii elektrycznej - stacja transformatorowa 20/0,4 kV,
- 2) zasady ochrony środowiska i przyrody: na granicy terenu obowiązuje zachowanie natężenia pól elektromagnetycznych na poziomie określonym w przepisach wydanych na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują ustalenia § 6 pkt 2, wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych;
- 4) 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 w odległości 1,5 m od linii rozgraniczającej teren;
  - d) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku: 40 m<sup>2</sup>;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
  - a) intensywność zabudowy w przedziale 0,00 - 0,50:
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0,50,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0 % (dopuszcza się zabudowanie i utwardzenie całej powierzchni terenu),
  - 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,
    - dla potrzeb krótkotrwałego dozoru, napraw i konserwacji urządzeń elektroenergetycznych lub utrzymania czystości i porządku dopuszcza się lokalizację stanowiska dla pojazdu technicznego w granicach terenu **D-KDD**;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie zachodzi potrzeba określenia z uwagi na wydzielenie terenu w granicach wyłącznie jednej działki;
- 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%.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 18.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Bolesławiec.

**§ 19.** 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.

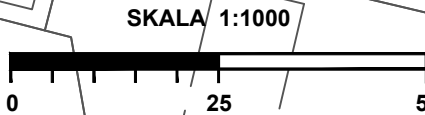
Wyrys ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec" przyjętego uchwałą Nr LVI/463/2014 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 12 listopada 2014 r.



|                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------|
| SKALA 1: 5 000                                                       |
| GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU                                |
| MW OBSZAR FUNKCYJNY MIESZKALNICTWA O WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY |
| UP OBSZAR FUNKCYJNY UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ                          |

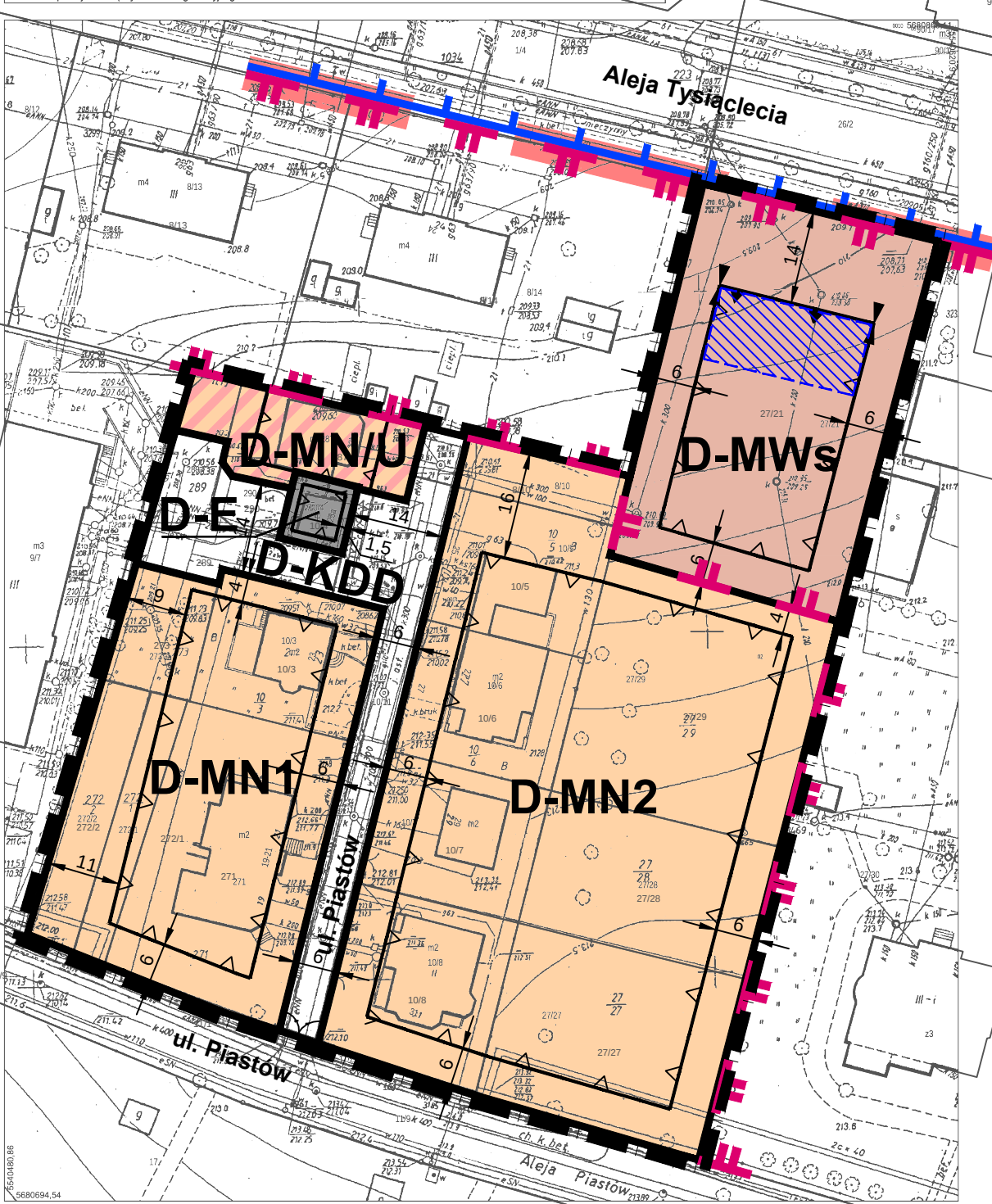


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU ZLOKALIZOWANEGO W REJONIE ULIC: PIASTÓW – AL. TYSIĄCLECIA W BOLESŁAWCU



Załącznik do uchwały  
Rady Miasta Bolesławiec  
Nr .../.../..... z dnia ... .. r.

| MAPA DO CELÓW OPINIODAWCZYCH                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Godło arkusza mapy                                                                                                                                                 | 20, 40, 60, 80, 100, 120, 140, 160, 180, 200, 220, 240, 260, 280, 300, 320, 340, 360, 380, 400, 420, 440, 460, 480, 500, 520, 540, 560, 580, 600, 620, 640, 660, 680, 700, 720, 740, 760, 780, 800, 820, 840, 860, 880, 900, 920, 940, 960, 980, 1000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Skala mapy 1:500                              |
| Jednostka ewid.                                                                                                                                                    | Miasto Bolesławiec 026421.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Przebieg linii granicznych i kartograficznych |
| Obręb ewid.                                                                                                                                                        | Bolesławiec-11, Bolesławiec-14, Bolesławiec-15, Bolesławiec-16, Bolesławiec-17, Bolesławiec-18, Bolesławiec-19, Bolesławiec-20, Bolesławiec-21, Bolesławiec-22, Bolesławiec-23, Bolesławiec-24, Bolesławiec-25, Bolesławiec-26, Bolesławiec-27, Bolesławiec-28, Bolesławiec-29, Bolesławiec-30, Bolesławiec-31, Bolesławiec-32, Bolesławiec-33, Bolesławiec-34, Bolesławiec-35, Bolesławiec-36, Bolesławiec-37, Bolesławiec-38, Bolesławiec-39, Bolesławiec-40, Bolesławiec-41, Bolesławiec-42, Bolesławiec-43, Bolesławiec-44, Bolesławiec-45, Bolesławiec-46, Bolesławiec-47, Bolesławiec-48, Bolesławiec-49, Bolesławiec-50, Bolesławiec-51, Bolesławiec-52, Bolesławiec-53, Bolesławiec-54, Bolesławiec-55, Bolesławiec-56, Bolesławiec-57, Bolesławiec-58, Bolesławiec-59, Bolesławiec-60, Bolesławiec-61, Bolesławiec-62, Bolesławiec-63, Bolesławiec-64, Bolesławiec-65, Bolesławiec-66, Bolesławiec-67, Bolesławiec-68, Bolesławiec-69, Bolesławiec-70, Bolesławiec-71, Bolesławiec-72, Bolesławiec-73, Bolesławiec-74, Bolesławiec-75, Bolesławiec-76, Bolesławiec-77, Bolesławiec-78, Bolesławiec-79, Bolesławiec-80, Bolesławiec-81, Bolesławiec-82, Bolesławiec-83, Bolesławiec-84, Bolesławiec-85, Bolesławiec-86, Bolesławiec-87, Bolesławiec-88, Bolesławiec-89, Bolesławiec-90, Bolesławiec-91, Bolesławiec-92, Bolesławiec-93, Bolesławiec-94, Bolesławiec-95, Bolesławiec-96, Bolesławiec-97, Bolesławiec-98, Bolesławiec-99, Bolesławiec-100 | 90/3                                          |
| Numer działki                                                                                                                                                      | 103, 11/25, 191, 2224, 310, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 90/3                                          |
| Ulica, nr                                                                                                                                                          | ul. Piastów                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 2015-10-23                                    |
| Układ współrz. płaskich                                                                                                                                            | 2000/15                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                               |
| Układ wysokości                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                               |
| STAN ARCHIWALNY BEZ SPRAWDZANIA W TERENIE                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                               |
| Mapa nie jest służyć do opracowania projektów technicznych uzgodnionych przez OD bez uprzedniego sprawdzenia jej aktualności przez jednostkę wykonawczą geodezyjną |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                               |



## LEGENDA

|      |                                                                                           |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA |
| MN   | TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ                                                            |
| MN/U | TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ                                                  |
| MWs  | TEREN ZABUDOWY WIELORODZINNEJ ŚREDNIOWYSOKIEJ                                             |
| KDD  | TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA KLASY DOJAZDOWEJ                                           |
| E    | TEREN ELEKTROENERGETYKI                                                                   |
|      | OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY                                                               |
|      | NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY                                                           |
|      | MIEJSCA ZMIANY TYPU LINII ZABUDOWY                                                        |
|      | OZNACZENIA WYMIAROWE                                                                      |
|      | WYDZIELENIE WEWNĘTRZNE                                                                    |
|      | GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - PODSTAWOWEJ                                     |
|      | GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM                                                           |
|      | GRANICA JEDNOSTEK URBANISTYCZNYCH                                                         |
|      | GRANICA STREFY OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH "MODŁOWA"                        |

## 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 terenów **D-MN1** i **D-MN2** - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- dla terenów **D-MN/U** i **D-MWn** - jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zamieszkania zbiorowego i zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

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

d) uwzględniając położenie obszaru objętego planem w granicach jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) „Młynówka”, o kodzie PLRW60006163794 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 ustanowienie strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej,

b) 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,

c) 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 umożliwienie optymalnego wykorzystania powierzchni użytkowej istniejących budynków, jak również 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 wyznaczonym terminie do dnia 9 sierpnia 2016 r. nie wpłynęły uwagi podlegające rozpatrzeniu przez Prezydenta Miasta Bolesławiec zgodnie z art. 17 pkt 12 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 nie zachodziła konieczność wyważenia interesu publicznego oraz interesów prywatnych - ustalenia planu dotyczą obszaru w znacznym stopniu zagospodarowanego, o zdefiniowanym charakterze zabudowy. Ustalenia planu wynikają z uwzględnienia wniosku do planu z dnia 8 czerwca 2015 r., w którym dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej **D-MU** (dz. nr 27/21 obr. Bolesławiec-14) postulowano o zwiększenie wskaźnika zabudowy, zmniejszenie minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz wskazanie dojazdu do terenu od strony Al. Tysiąclecia. Ponadto plan sporządza się w celu dokonania regulacji granic drogi dojazdowej na gruntach należących do Gminy (w obowiązującym planie teren **D-KDd2**) oraz poprawy warunków zagospodarowania działek o nr 10/15 i 287 obr. Bolesławiec-14 (w obowiązującym planie tereny **D-MN3** i **D-MN4**).

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: Piastów – Al. Tysiąclecia 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: Piastów – Al. Tysiąclecia 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: Piastów – Al. Tysiąclecia 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: Piastów – Al. Tysiąclecia 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 wyznaczonego w Studium obszaru funkcyjnego mieszkalnictwa o wysokiej intensywności zabudowy **D-MW**, oraz częściowo w granicach obszaru funkcyjnego użyteczności publicznej **D-UP** (dz. nr 27/21 obr. Bolesławiec-14). W Studium dla obszaru funkcyjnego **D-MW** dopuszcza się przeznaczenie maksymalnie 40 % powierzchni tego obszaru m. in. jako terenów zabudowy jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowych, natomiast dla obszaru **D-UP** przeznaczenie całości bądź części tego obszaru funkcyjnego m.in. jako terenów zabudowy wielorodzinnej. Za zgodne z ustaleniami Studium uznaje się utrzymanie przeznaczenia terenu określonego w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu i obiektów z nim związanych - niezależnie od docelowego kierunku zagospodarowania wskazanego w Studium. W Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w obrębie ulic: Jana Pawła II - Staroszkolna - Piastów w Bolesławcu (uchwała Nr XXIII/177/2012 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 30 maja 2012 r.) przy ul. Piastów wyznaczono tereny zabudowy jednorodzinnej (tereny **D-MN2** i **D-MN3** oraz teren **D-MN4** z dopuszczeniem zwiększenia udziału usług do 50%), teren elektroenergetyki (**D-E**) oraz teren drogi publicznej-ulicy klasy dojazdowej (**D-KDD**), natomiast przy Al. Tysiąclecia (dz. nr 27/21 obr. Bolesławiec-14) wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej (**D-MU**).

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 terenu zlokalizowanego w obrębie ulic: Jana Pawła II - Staroszkolna - Piastów w Bolesławcu, uchwalonego uchwałą Nr XXIII/177/2012 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 30 maja 2012 r. Wniosek wniesiony w dniu 8 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: Piastów – Al. Tysiąclecia 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: Piastów – Al. Tysiąclecia w Bolesławcu.