

Projekt

z dnia 14 listopada 2017 r.
Zgłoszony przez Prezydenta Miasta Bolesławiec
Druk Nr XIII/.../2015/a

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BOLESŁAWIEC**

z dnia 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulic: Widok - Ptasia - Storczyków 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. 2017 r. poz. 1875) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2017 r., poz. 1073 i 1566), w związku z uchwałą Nr XVIII/229/2016 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 24 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulic: Widok - Ptasia - Storczyków w Bolesławcu,

Rada Miasta Bolesławiec uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulic: Widok - Ptasia - Storczyków 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. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;

2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Do projektu planu nie wniesiono uwag wymagających rozstrzygnięcia, 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, stanowiąca jednocześnie granicę obszaru położonego w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 „Niecka zewnętrzna sudecka Bolesławiec”;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

a) **H-MN1** do **H-MN14** - tereny zabudowy jednorodzinnej,

b) **H-MN/U1** do **H-MN/U3** - tereny zabudowy jednorodzinnej i usługowej,

c) **H-MWn** - teren zabudowy wielorodzinnej niskiej,

d) **H-U1** i **H-U2** - tereny zabudowy usługowej,

e) **H-ZP1** do **H-ZP6** - tereny zieleni urządzonej,

f) tereny dróg publicznych:

- **H-KDZ** - ulica klasy zbiorczej,

- **H-KDL** - ulica klasy lokalnej,

- **H-KDD1** do **H-KDD6** - ulice klasy dojazdowej,

g) **H-KDW** - teren drogi wewnętrznej,

h) **H-KPR** - teren komunikacji pieszej i rowerowej,

- i) **H-E1 i H-E2** - tereny elektroenergetyki;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) oznaczenia wymiarowe;
- 6) pas technologiczny dla napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 7) strefy kontrolowane gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3 MPa;
- 8) obowiązujące nasadzenie szpaleru drzew.

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

- 1) przebieg istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 2) przebieg istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3 MPa;
- 3) orientacyjny zarys osi i krawędzi jezdni.

3. Oznaczenia wymienione w ust. 1, naniesione na rysunku planu poza granicami obszaru objętego planem, 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 „H”;
- 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 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 niepowodujące konfliktów sąsiedztwa, o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 400 m², o ile w przepisach szczegółowych uchwały nie określono inaczej, o lokalnym charakterze, w tym: handel detaliczny (artykuły spożywcze, odzież i obuwie, prasa i media, artykuły papirnicze, kosmetyki, środki czystości, wyposażenie gospodarstwa domowego), usługi hotelarskie (hotele, pensjonaty, hostele i inne miejsca krótkotrwałego zakwaterowania), usługi gastronomiczne (restauracje, bary i obiekty małej gastronomii), usługi edukacyjne i szkoleniowe, 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,

usługi poligraficzne, naprawy urządzeń elektrycznych i elektronicznych, usługi szewskie, krawieckie i ślusarskie, placówki opiekuńcze i oświatowo-wychowawcze (żłobki, kluby dziecięce, przedszkola, świetlice środowiskowe) oraz pozostałe biura i siedziby osób fizycznych i prawnych wykonujących działalność gospodarczą, związków, stowarzyszeń i organizacji;

- 9) **rzemiośle nieuciążliwym** - należy przez to rozumieć działalność niepowodującą konfliktów sąsiedztwa, obejmującą małoskalową produkcję, zawodową obsługę i naprawy maszyn i pojazdów mechanicznych, elementów wyposażenia przedsiębiorstw i gospodarstw domowych oraz działalność pracowni artystycznych i konserwatorskich;
- 10) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej, wyrażony ułamkiem dziesiętnym;
- 11) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć przestrzeń pomiędzy powierzchnią terenu a płaszczyzną równoległą do tej powierzchni terenu, ograniczającą w pionie wysokość obiektów budowlanych.

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, cegła, kamień naturalny oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów;
- 2) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy.

§ 5. Określa się zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 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. 1. Zasady ochrony i kształtowania krajobrazu określono w § 5 i w przepisach szczegółowych uchwały, poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenów, maksymalnej wysokości zabudowy oraz gabarytów obiektów.

2. Dla obszaru objętego ustaleniami planu brak jest rekomendacji i wniosków wynikających z audytu krajobrazowego, dotyczących kształtowania i ochrony krajobrazów jak również nie ustalono lokalizacji i granic krajobrazów priorytetowych.

§ 7. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie udokumentowano występowania zasobów dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej wymagających określenia zasad ich ochrony.

§ 8. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznych w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 9. 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.

§ 10. 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:

a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 „Niecka zewnętrzna sudecka 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,

b) jednostek planistycznych gospodarowania wodami, dla których obowiązują sposoby zagospodarowania terenów wynikające z „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”:

- jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) „Bóbr od Żeliszowskiego Potoku do Bobrzycy”, o kodzie PLRW600020163799, stanowiącej część scalonej części wód „Bóbr od Żeliszowskiego Potoku do Bobrzycy” (SO0607),

- jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) Nr 93 o kodzie PLGW600093;

2) na rysunku planu oznaczono strefy kontrolowane dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3 MPa, wynikające z przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, wydanych na podstawie ustawy - Prawo budowlane:

a) dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego o szerokości wynoszącej 70 m (35 m na stronę),

b) dla budynków mieszkalnych o szerokości wynoszącej 40 m (20 m na stronę),

c) dla wolnostojących budynków niemieszkalnych o szerokości wynoszącej 30 m (15 m na stronę).

2. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie ustanowiono granic terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych wymagających określenia sposobów zagospodarowania takich terenów i obszarów.

§ 11. Określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość frontu działki: 5 m;

2) minimalna powierzchnia działki: 70 m²;

3) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 45 - 125°.

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

1) ustala się powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem układu dróg publicznych usytuowanych w granicach terenów: **H-KDZ**, **H-KDL**, **H-KDD1** do **H-KDD6** oraz ciągów komunikacji pieszej i rowerowej, usytuowanych w granicach terenu **H-KPR**;

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.

§ 13. 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 modernizację i rozbudowę istniejącej sieci dystrybucyjnej oraz budowę nowej 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 w granicach wyznaczonych w planie terenów o innym przeznaczeniu;

2) ustala się zaopatrzenie w gaz:

- a) z istniejącej sieci dystrybucyjnej o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 MPa, przy czym:
- dopuszcza się modernizację i rozbudowę tej sieci oraz budowę nowej sieci gazowej 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,
 - dla gazociągów niskiego i średniego ciśnienia obowiązuje stosowanie stref kontrolowanych o szerokości 1,00 m, w których warunki i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określono w przepisach w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, wydanych na podstawie ustawy - Prawo budowlane,
- b) z indywidualnych zbiorników na paliwo gazowe lokalizowanych w granicach działki budowlanej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) w zakresie gazociągów o maksymalnym ciśnieniu roboczym powyżej 0,5 MPa dopuszcza się:
- a) modernizację istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3 MPa,
 - b) budowę nowych gazociągów podwyższonego średniego i wysokiego ciśnienia, pod warunkiem, że strefy kontrolowane dla nowych gazociągów będą zawierały się w granicach stref kontrolowanych wyznaczonych dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3 MPa;
- 4) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się jej modernizację i rozbudowę oraz budowę nowej sieci wodociągowej w sposób umożliwiający budowę przyłączy wodociągowych do granic poszczególnych działek budowlanych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) ustala się zasady gospodarki ściekowej:
- a) odprowadzanie ścieków komunalnych przez sieć kanalizacji do oczyszczalni ścieków, przy czym dopuszcza się wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w indywidualną oczyszczalnię ścieków bytowych, na zasadach określonych w ustawie o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,
 - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) dopuszcza się modernizację i rozbudowę sieci oraz budowę nowej sieci kanalizacyjnej i deszczowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) ustala się zasady zaopatrzenia w energię ciepłą:
- a) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych i grupowych urządzeń i instalacji grzewczych,
 - b) dopuszcza się modernizację i rozbudowę tej sieci oraz budowę nowej sieci ciepłowniczej - na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) dopuszcza się modernizację oraz budowę sieci telekomunikacyjnych i teleinformatycznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) w przypadku kolizji pomiędzy docelowym sposobem zabudowy i zagospodarowania terenu wynikającym z ustaleń planu a istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, należy przewidzieć przebudowę tych sieci;
- 9) 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).

§ 14. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie zachodzi potrzeba określenia sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 15. 1. Dla **terenów zabudowy jednorodzinnej**, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **H-MN1** do **H-MN14**, określa się:

- 1) przeznaczenie terenów - zabudowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wydanych na podstawie ustawy - Prawo budowlane, przy czym:

- a) w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe,
- b) tereny **H-MN13** i **H-MN14** przeznacza się na poprawę warunków zagospodarowania przyległych działek budowlanych;
- 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 kształtowania zabudowy:
- a) obowiązuje wolnostojący układ budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z zastrzeżeniem lit. b i c,
- b) na terenach **H-MN2** do **H-MN5** oraz **H-MN7**, **H-MN8** i **H-MN10** dopuszcza się zabudowę w układzie bliźniaczym,
- c) na terenach **H-MN1**, **H-MN6**, **H-MN9** i **H-MN11** dopuszcza się zabudowę w układzie szeregowym lub bliźniaczym,
- d) dopuszcza się sytuowanie ścian budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną wyłącznie dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych realizowanych w układzie bliźniaczym lub szeregowym,
- e) 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 szarym), blachą płaską (w kolorze cynku lub tytanu), a także dachów płaskich, o dowolnym pokryciu,
- f) wysokość zabudowy nie może przekraczać 11 m, przy czym wysokość wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych nie może przekraczać 5 m,
- g) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
- h) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku:
- mieszkalnego jednorodzinnego (w tym segmentu w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej): 200 m²,
 - garażowego lub gospodarczego: 65 m²;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
- a) intensywność zabudowy w przedziale:
- 0,00 - 1,20 dla zabudowy wolnostojącej,
 - 0,00 - 1,40 dla zabudowy bliźniaczej,
 - 0,00 - 1,60 dla zabudowy szeregowej,
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
- 0,30 dla zabudowy wolnostojącej,
 - 0,35 dla zabudowy bliźniaczej,
 - 0,40 dla zabudowy szeregowej,
- c) maksymalna powierzchnia działki budowlanej przypadająca na jedno mieszkanie:
- 300 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - 200 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - 150 m² dla zabudowy szeregowej,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
- 40 % dla zabudowy wolnostojącej,
 - 35 % dla zabudowy bliźniaczej,
 - 30 % dla zabudowy szeregowej,
- e) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 2 stanowiska na 1 mieszkanie,

- 1 stanowisko na lokal użytkowy wydzielony w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, spełniające wymagania określone dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) na części terenu **MN5** znajdującej się w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3 MPa obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, wydanych na podstawie ustawy - Prawo budowlane,

b) na części terenu **MN3** znajdującej się w pasie technologicznym dla napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV obowiązuje:

- zakaz sadzenia gatunków drzew osiagających docelową wysokość mogącą grozić kontaktem z przewodami linii elektroenergetycznej,

- zachowanie poziomów pól elektromagnetycznych w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi na poziomie określonym w przepisach wydanych na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska,

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 30 %.

§ 16. Dla terenów zabudowy jednorodzinnej i usługowej, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **H-MN/U1** do **H-MN/U3** określa się:

1) przeznaczenie terenów - lokalizacja zabudowy służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych i prowadzeniu działalności gospodarczej w zakresie usług nieuciążliwych i rzemiosła nieuciążliwego, przy czym lokale mieszkalne i użytkowe mogą być wydzielane w dowolnych proporcjach lub jako alternatywny sposób użytkowania budynku, z zastrzeżeniem, że liczba lokali mieszkalnych nie może być większa niż dwa;

2) zasady ochrony środowiska:

a) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska,

b) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) zakazuje się realizacji zabudowy w układzie szeregowym,

b) dopuszcza się sytuowanie ścian budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną wyłącznie dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych realizowanych w układzie bliźniaczym,

c) 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 szarym), blachą płaską (w kolorze cynku lub tytanu), a także dachów płaskich, o dowolnym pokryciu,

d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 11 m,

e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,

f) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego (w tym segmentu w zabudowie bliźniaczej): 200 m²;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):

a) intensywność zabudowy w przedziale 0,00 - 1,60,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,40,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25 %,

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 lokal użytkowy wydzielony w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, spełniające wymagania określone dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- 1 stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej, w tym co najmniej 1 stanowisko spełniające wymagania określone dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 15 stanowisk,

5) 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 %.

§ 17. Dla terenu zabudowy wielorodzinnej niskiej, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **H-MWn**, 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 - 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 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) dopuszcza się dowolne ukształtowanie i pokrycie dachów,
 - 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;
- 4) 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: 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 wydzielonych lokali użytkowych,
 - 1 stanowisko przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 15 stanowisk;
- 5) 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%.

§ 18. Dla terenów zabudowy usługowej, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **H-U1** i **H-U2**, określa się:

1) przeznaczenie terenów:

a) 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 oraz obsługa komunikacji, przez co rozumie się obiekty i urządzenia związane z obsługą pojazdów, w tym: parkingi, myjnie, stacje paliw, miejsca obsługi podróżnych i pojazdów,

b) mieszkania towarzyszące realizowane w postaci:

- nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku w pozostałej części użytkowanego na cele działalności gospodarczej,
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego towarzyszącego zabudowie usługowej, o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 40% łącznej powierzchni zabudowy zlokalizowanej na działce;

2) zasady ochrony środowiska - zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;

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 szarym), blachą płaską (w kolorze cynku lub tytanu), a także dachów płaskich, o dowolnym pokryciu,

b) wysokość zabudowy nie może przekraczać 11 m,

c) na terenie **H-U1** ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu:

- dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego (LZ1) w odległości 35 m od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3 MPa,
- dla budynków mieszkalnych (LZ2) w odległości 20 m od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3 MPa,
- w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenami **H-KDD1** i **H-MN5**,
- w odległości 10 m od linii rozgraniczającej z terenem **H-KDZ**,

d) na terenie **H-U2** ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu:

- w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi wojewódzkiej nr 350 (ul. Widok),
- w odległości 10 m od linii rozgraniczającej z terenami **H-KDZ** i **H-KDD2**,

e) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku: 1600 m²;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):

a) intensywność zabudowy w przedziale 0,00 - 1,60,

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:

- 2 stanowiska na 1 mieszkanie,
- 1 stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej, w tym co najmniej 1 stanowisko spełniające wymagania określone dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 15 stanowisk,

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) na części terenu **H-U1** znajdującej się w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3 MPa obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, wydanych na podstawie ustawy - Prawo budowlane,

b) na części terenu **H-U2** znajdującej się w pasie technologicznym dla napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV obowiązuje:

- zakaz sadzenia gatunków drzew osiagających docelową wysokość mogącą grozić kontaktem z przewodami linii elektroenergetycznej,
- zagospodarowanie terenu zapewniające pojazdom technicznym dostęp do stanowisk słupowych oraz pozostawienie wokół stanowisk słupowych przestrzeni wolnej od drzew, krzewów, o minimalnej o szerokości 3 m (licząc od skrajnych wsporczych elementów konstrukcyjnych sieci wysokiego napięcia),
- zachowanie poziomów pól elektromagnetycznych w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi na poziomie określonym w przepisach wydanych na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska;

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 30%.

§ 19. Dla **terenów zieleni urządzonej**, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **H-ZP1** do **H-ZP6**, określa się:

1) przeznaczenie terenów - zieleń urządzona, przez co rozumie się teren przeznaczony do rozmieszczenia zaplanowanych i urządzonych zespołów zieleni o charakterze ozdobnym i ochronnym;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) obowiązuje zakaz wznoszenia zabudowy, z zastrzeżeniem lit. d,

b) na części terenu **H-ZP1** znajdującej się w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3 MPa obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, wydanych na podstawie ustawy - Prawo budowlane,

c) na części terenu **H-ZP2** znajdującej się w pasie technologicznym dla napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV obowiązuje:

- zakaz sadzenia gatunków drzew osiagających docelową wysokość mogącą grozić kontaktem z przewodami linii elektroenergetycznej,
- zagospodarowanie terenu zapewniające pojazdom technicznym dostęp do stanowisk słupowych oraz pozostawienie wokół stanowisk słupowych przestrzeni wolnej od drzew, krzewów, o minimalnej o szerokości 3 m (licząc od skrajnych wsporczych elementów konstrukcyjnych sieci wysokiego napięcia),

d) dopuszcza się:

- sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem uwzględnienia przy ich lokalizacji uwarunkowań wynikających z przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3 MPa przez teren **H-ZP1** oraz przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV przez teren **H-ZP2**,
- utwardzenie terenu, w tym budowę przejść pieszych, ścieżek rowerowych oraz przejazdów i placów służących obsłudze sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem pozostawienia co najmniej 80% powierzchni terenu biologicznie czynnego;

3) 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 zbiorczej**, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **H-KDZ**, 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 zbiorczej;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu - nie zachodzi potrzeba ich określenia ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy, o którym mowa w pkt 3;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) obowiązuje zakaz wznoszenia zabudowy, z zastrzeżeniem lit. f,
 - b) na części terenu znajdującej się w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3 MPa obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, wydanych na podstawie ustawy - Prawo budowlane,
 - c) na części terenu znajdującej się w pasie technologicznym dla napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV obowiązuje:
 - zakaz sadzenia gatunków drzew osiagających docelową wysokość mogącą grozić kontaktem z przewodami linii elektroenergetycznej,
 - zagospodarowanie terenu zapewniające pojazdom technicznym dostęp do stanowisk słupowych oraz pozostawienie wokół stanowisk słupowych przestrzeni wolnej od drzew, krzewów, o minimalnej o szerokości 3 m (licząc od skrajnych wsporczych elementów konstrukcyjnych sieci wysokiego napięcia),
 - zachowanie skrajni pionowej ulicy zbiorczej (minimalnej odległości pomiędzy płaszczyzną jezdni a najniżej przebiegającymi przewodami napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV) - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) obowiązuje nasadzenie szpaleru drzew zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, przy czym oznaczenie to określa jedynie stronę jezdni, po której obowiązują nasadzenia drzew oraz odcinek, na jakim obowiązuje ten wymóg – szczegółową lokalizację drzew, ich dobór gatunkowy oraz odległości poszczególnych nasadzeń należy ustalać z uwzględnieniem potrzeb zapewnienia bezpieczeństwa ruchu na drodze, warunków zagospodarowania terenów przyległych do drogi oraz przy uwzględnieniu uwarunkowań przyrodniczych,
 - e) obowiązuje pozostawienie przynajmniej 10% powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- a) ustala się szerokość ulicy w jej liniach rozgraniczających w śladzie granic ewidencyjnych działki nr 194/4, obręb Bolesławiec-6 oraz zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - 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;
- 5) 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 terenu drogi publicznej klasy lokalnej, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **H-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 kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu - nie zachodzi potrzeba ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy, o którym mowa w pkt 3;
- 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu ustala się zakaz wznoszenia zabudowy;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - a) ustala się szerokość ulicy w jej liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - 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;
- 5) 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 terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **H-KDD1** do **H-KDD6**, określa się:

- 1) przeznaczenie terenów - drogi publiczne w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych, określone na podstawie przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, jako ulice klasy dojazdowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu - nie zachodzi potrzeba określenia ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy, o którym mowa w pkt 3;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) obowiązuje zakaz wznoszenia zabudowy, z zastrzeżeniem lit. d,
 - b) na części terenu **H-KDD1** znajdującej się w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3 MPa obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, wydanych na podstawie ustawy - Prawo budowlane,
 - c) na części terenu znajdującej się w pasie technologicznym dla napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV obowiązuje zakaz sadzenia gatunków drzew osiagających docelową wysokość mogącą grozić kontaktem z przewodami linii elektroenergetycznej,
 - d) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - a) ustala się szerokość ulic w ich liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się:
 - lokalizację elementów uspokojenia ruchu, takich jak: poprzeczne progi spowalniające przejazd pojazdów, gazony, zieleńce i wyspy zwężające lub wyginające pas przeznaczony dla ruchu pojazdów,
 - 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;
- 5) 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%.

§ 23. Dla **terenu drogi wewnętrznej**, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **H-KDW**, określa się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu - nie zachodzi potrzeba określenia ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy, o którym mowa w pkt 3;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) obowiązuje zakaz wznoszenia zabudowy, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - a) ustala się szerokość drogi wewnętrznej w jej liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - 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 miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach ustawy o drogach publicznych dla strefy ruchu;
- 5) 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%.

§ 24. Dla **terenu komunikacji pieszej i rowerowej**, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **H-KPR**, określa się:

- 1) przeznaczenie terenu - komunikacja piesza i rowerowa, przez co rozumie wydzielony pas terenu przeznaczony i dostosowany do poruszania się pieszych, a także przejazdu wózków dziecięcych i osób niepełnosprawnych oraz rowerów;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu - nie zachodzi potrzeba określenia ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy, o którym mowa w pkt 3;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) obowiązuje zakaz wznoszenia zabudowy, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) na części terenu znajdującej się w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3 MPa obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, wydanych na podstawie ustawy - Prawo budowlane,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - a) ustala się szerokość terenu komunikacji pieszej i rowerowej w jego liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się utwardzenie całej powierzchni terenu;
- 5) 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%.

§ 25. Dla terenów elektroenergetyki, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **H-E1** i **H-E2**, określa się:

- 1) przeznaczenie terenów - elektroenergetyka, przez co należy rozumieć teren i związane z nim obiekty i urządzenia służące przetwarzaniu, przesyłowi oraz dystrybucji energii elektrycznej (stacje transformatorowe 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 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 nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - d) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku: 40 m²;
- 4) 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;
- 5) 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

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

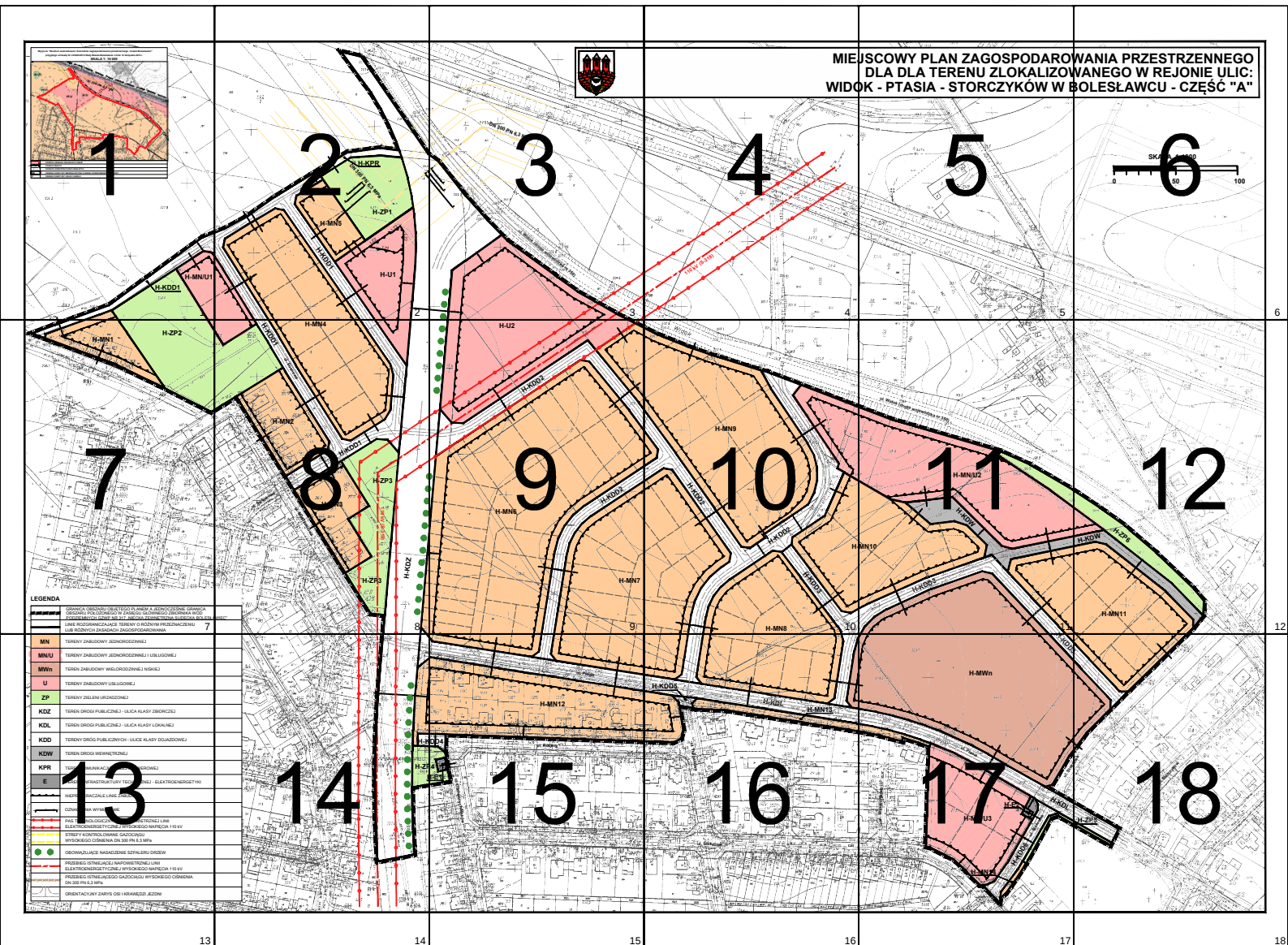
§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu informacji Publicznej Urzędu Miasta Bolesławiec.

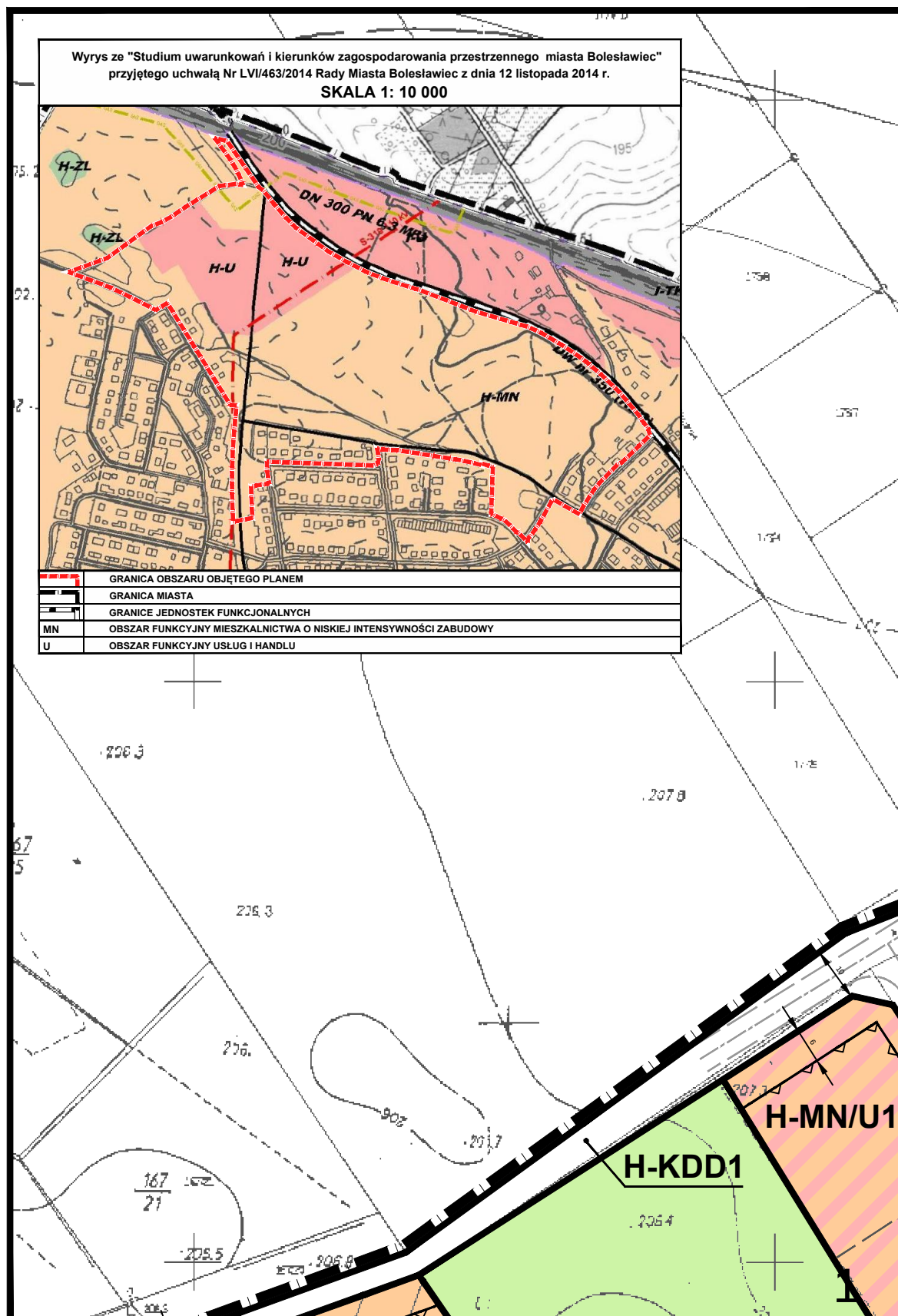
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .../.../2017

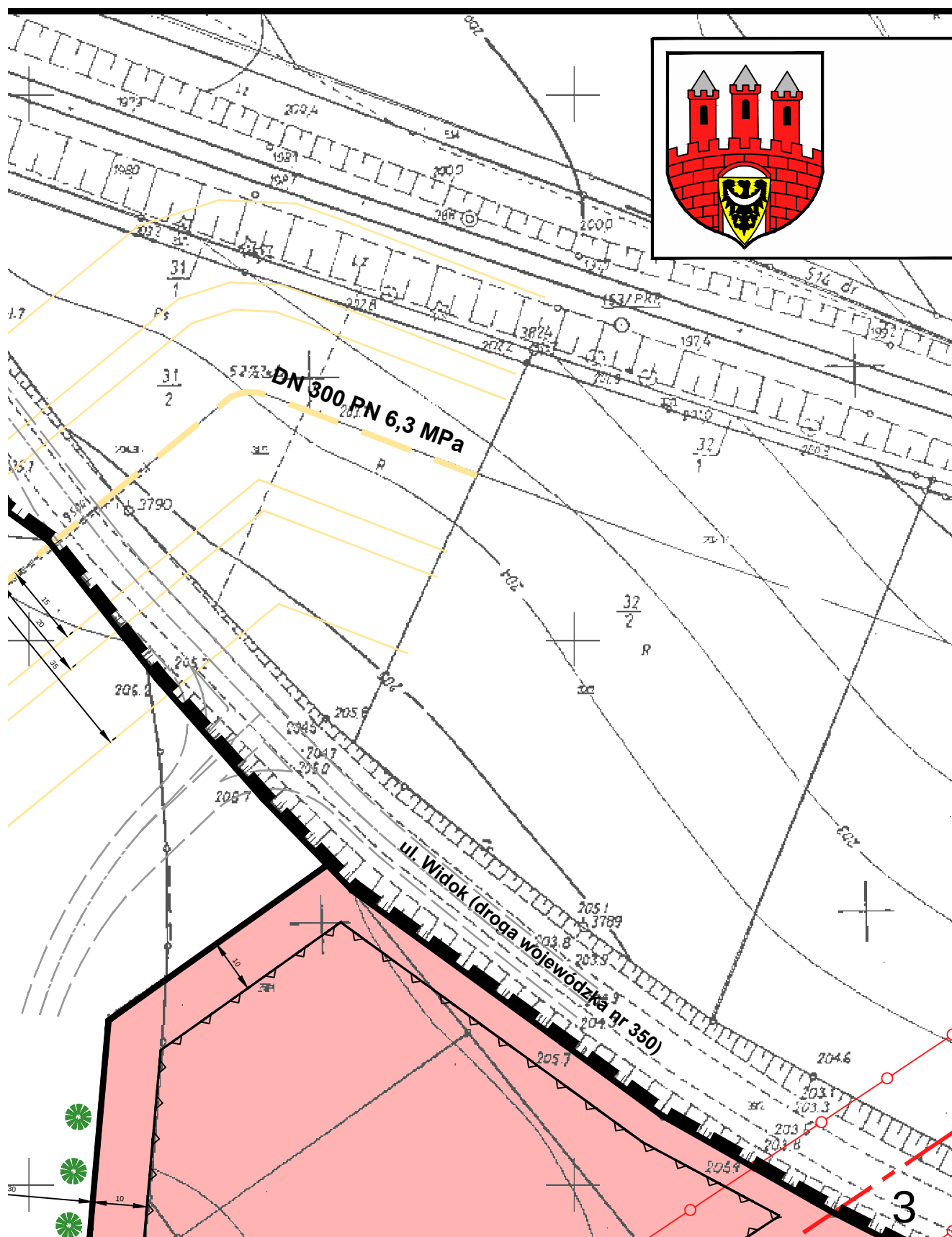
Rady Miasta Bolesławiec

z dnia 2017 r.

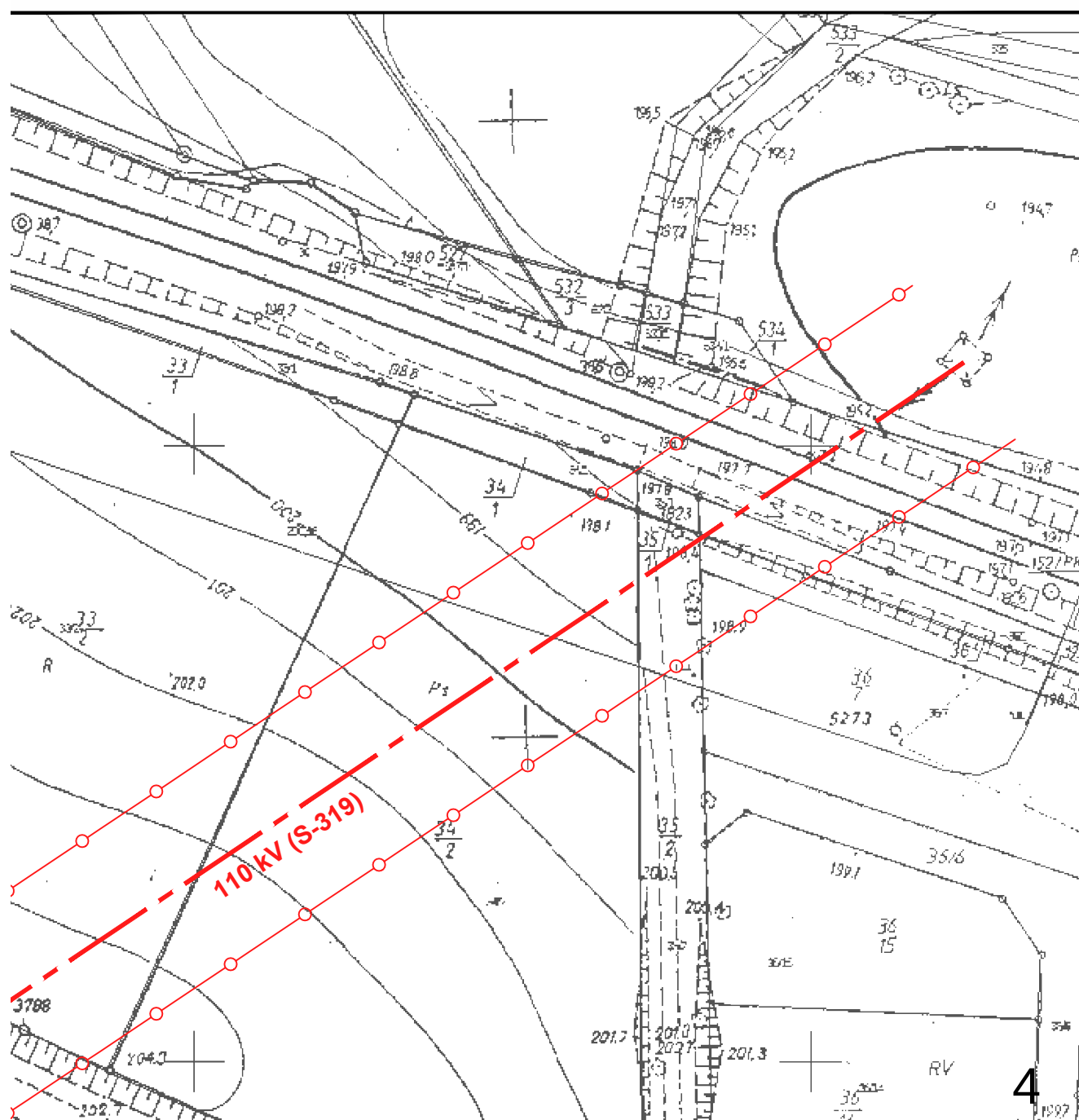
Rysunek planu



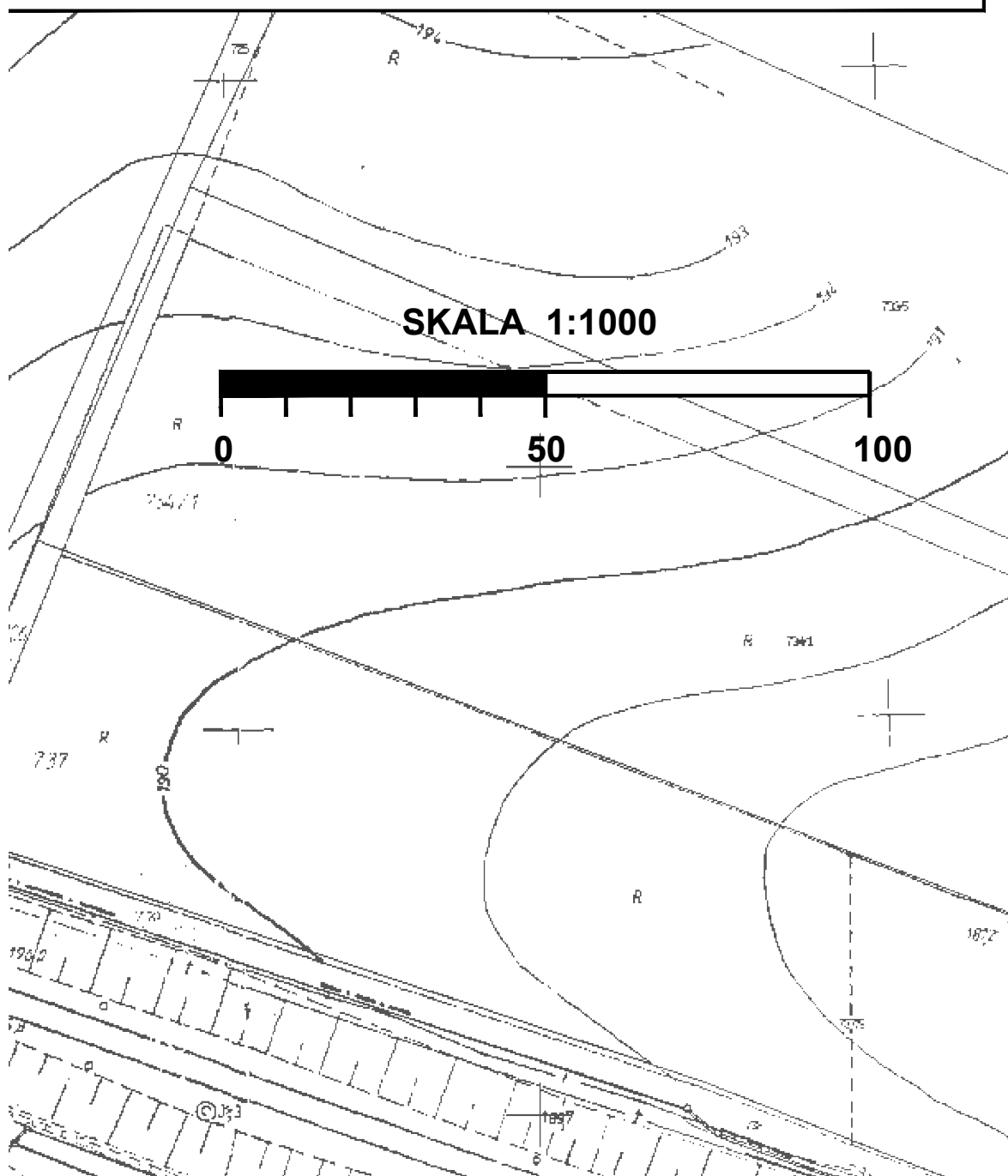


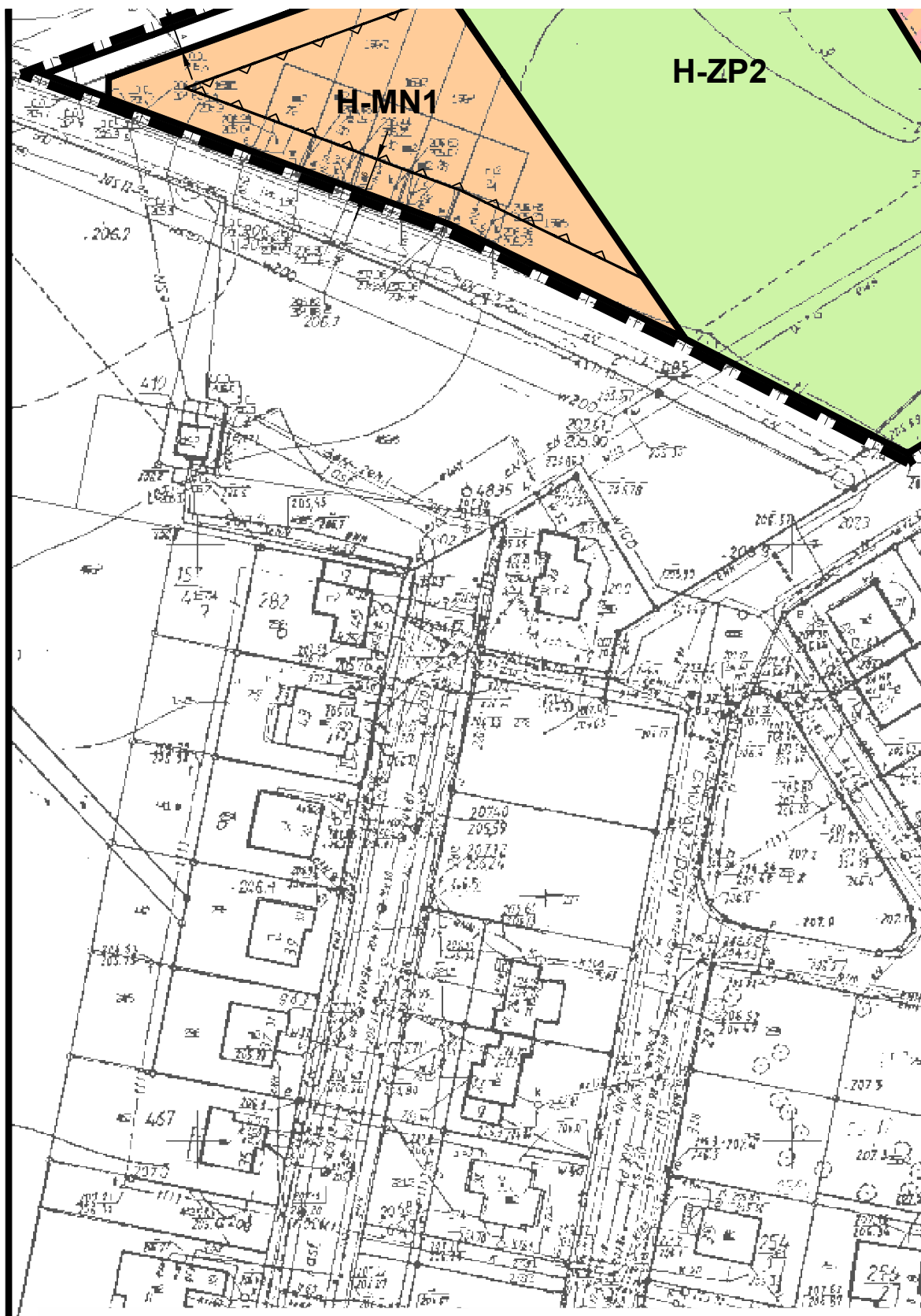


WIDC



WYKRES PRZESTRZENNEGO TERENU W REJONIE ULIC: BOLESŁAWCU - CZĘŚĆ "A"

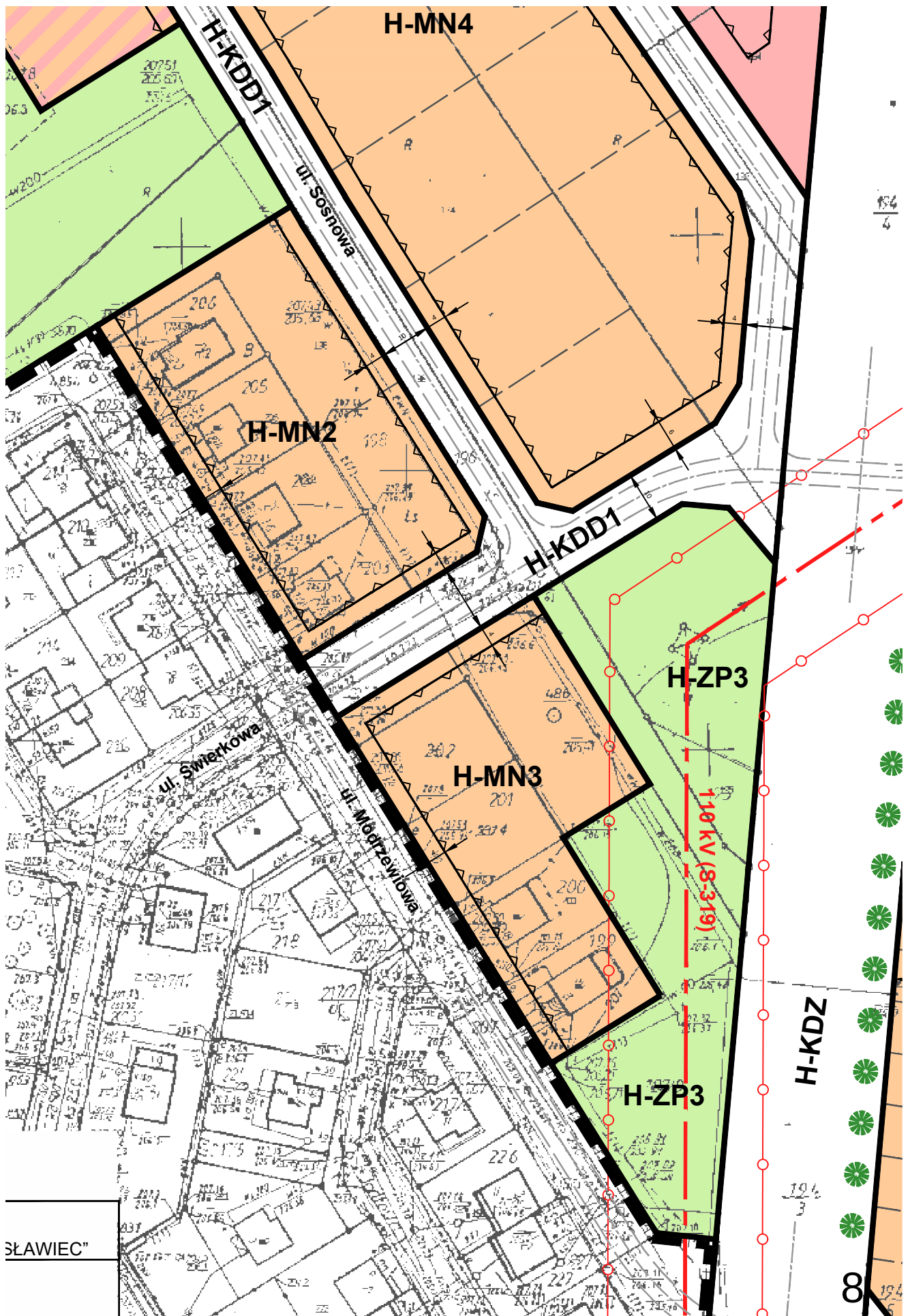


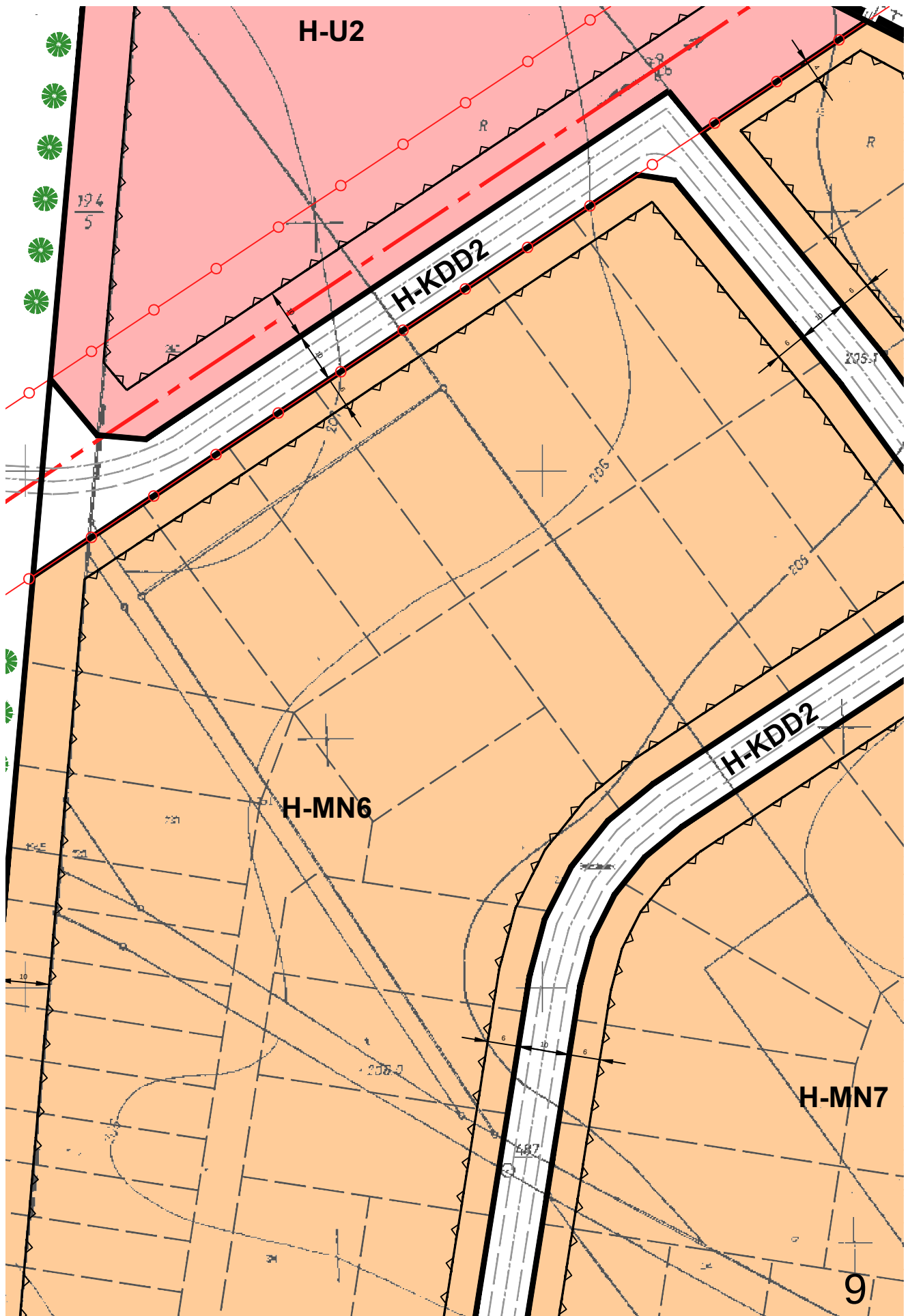


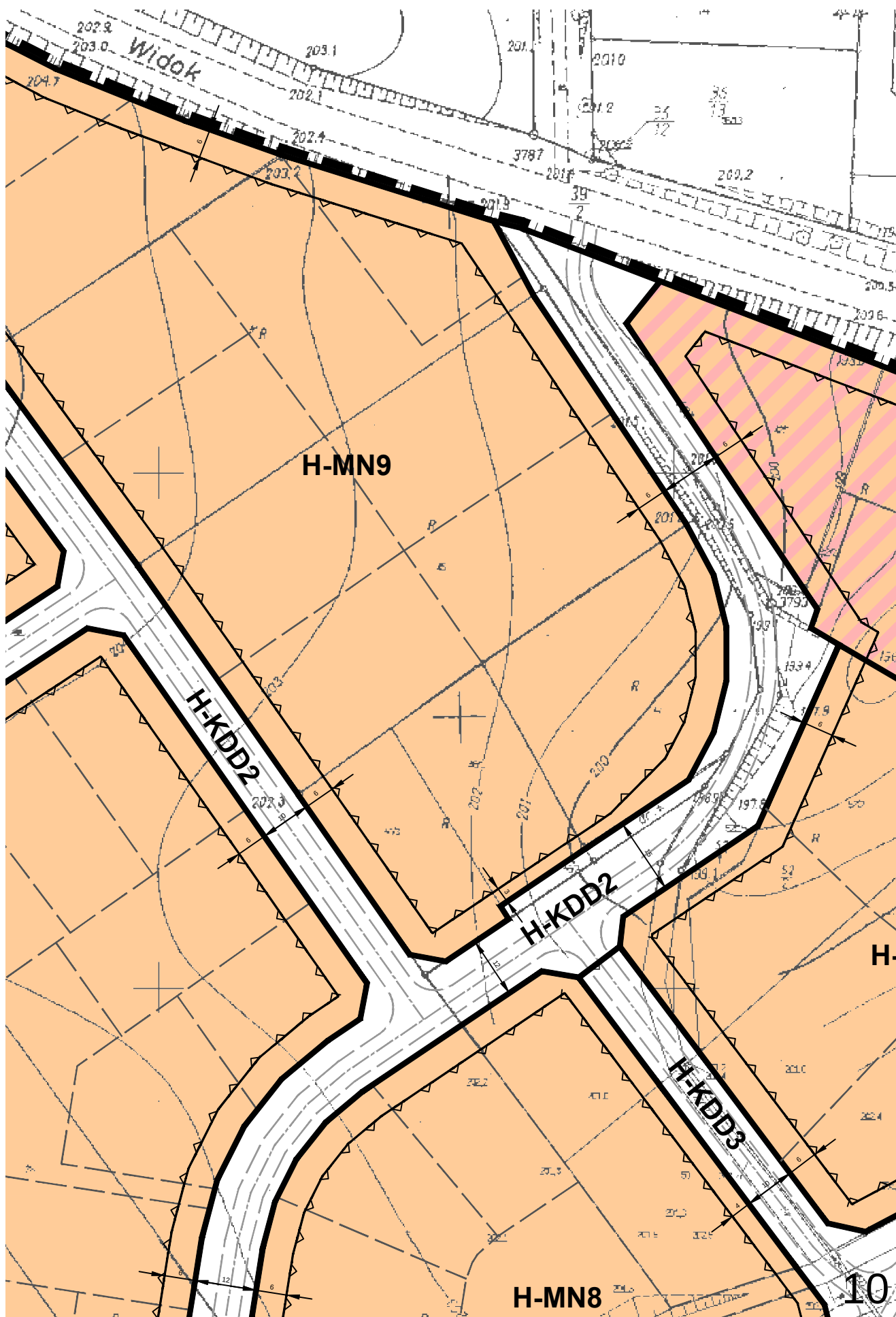
LEGENDA

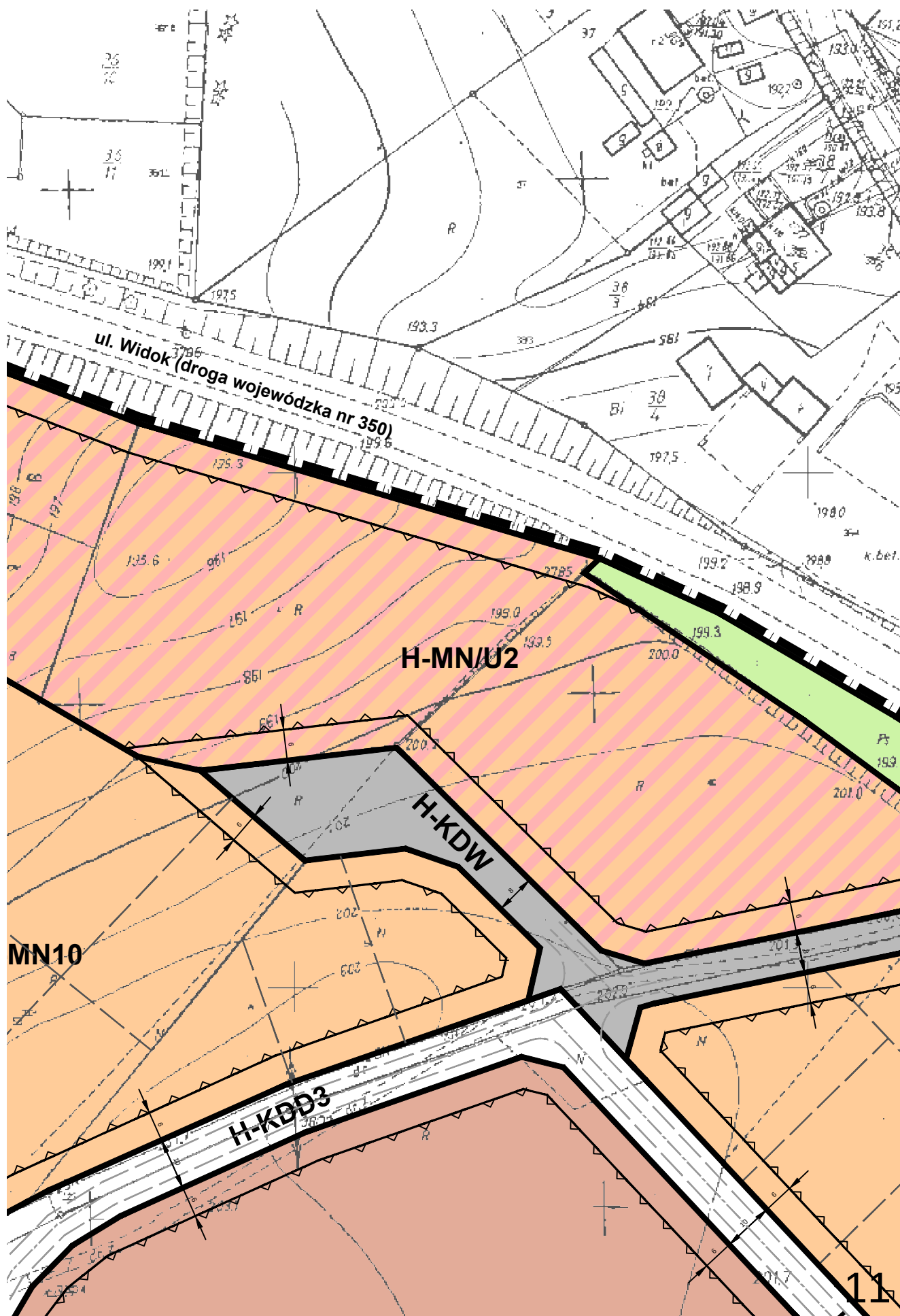
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM A JEDNOCZEŚNIE GRANICA OBSZARU POŁOŻONEGO W ZASIĘGU GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZWP NR 317 „NIECKA ZEWNĘTRZNA SUDECKA BOLESŁAWA”
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

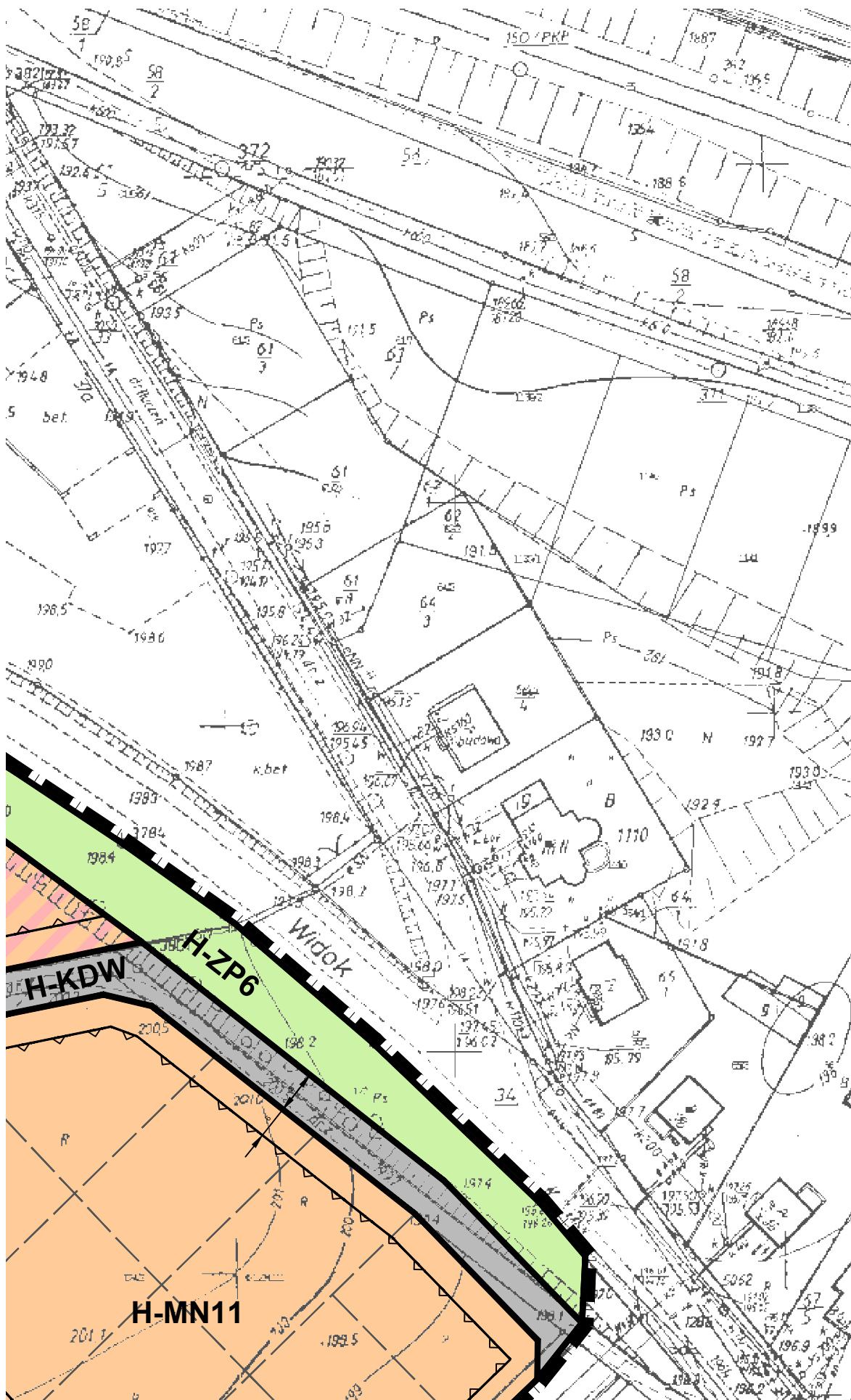
7

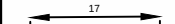
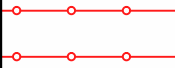


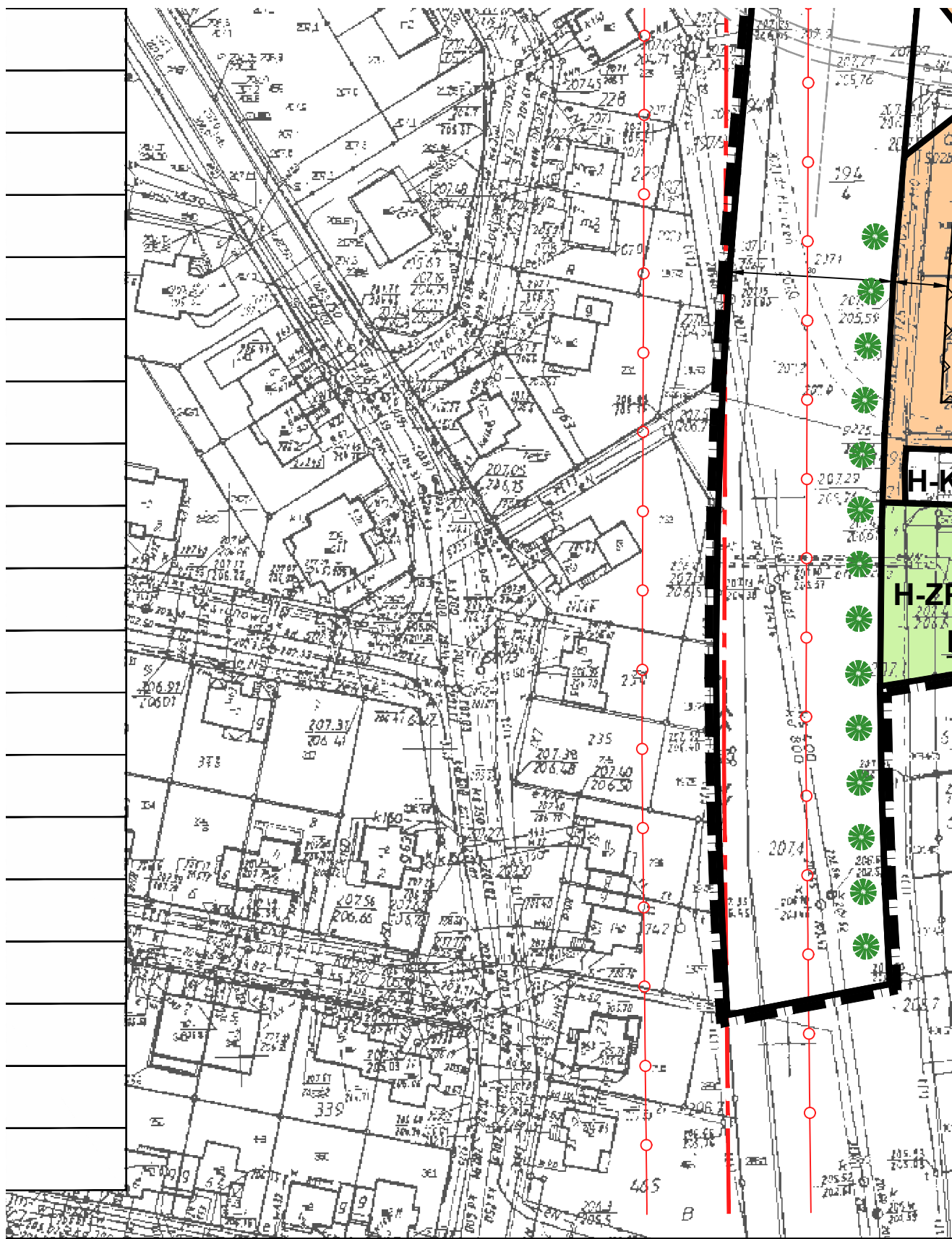


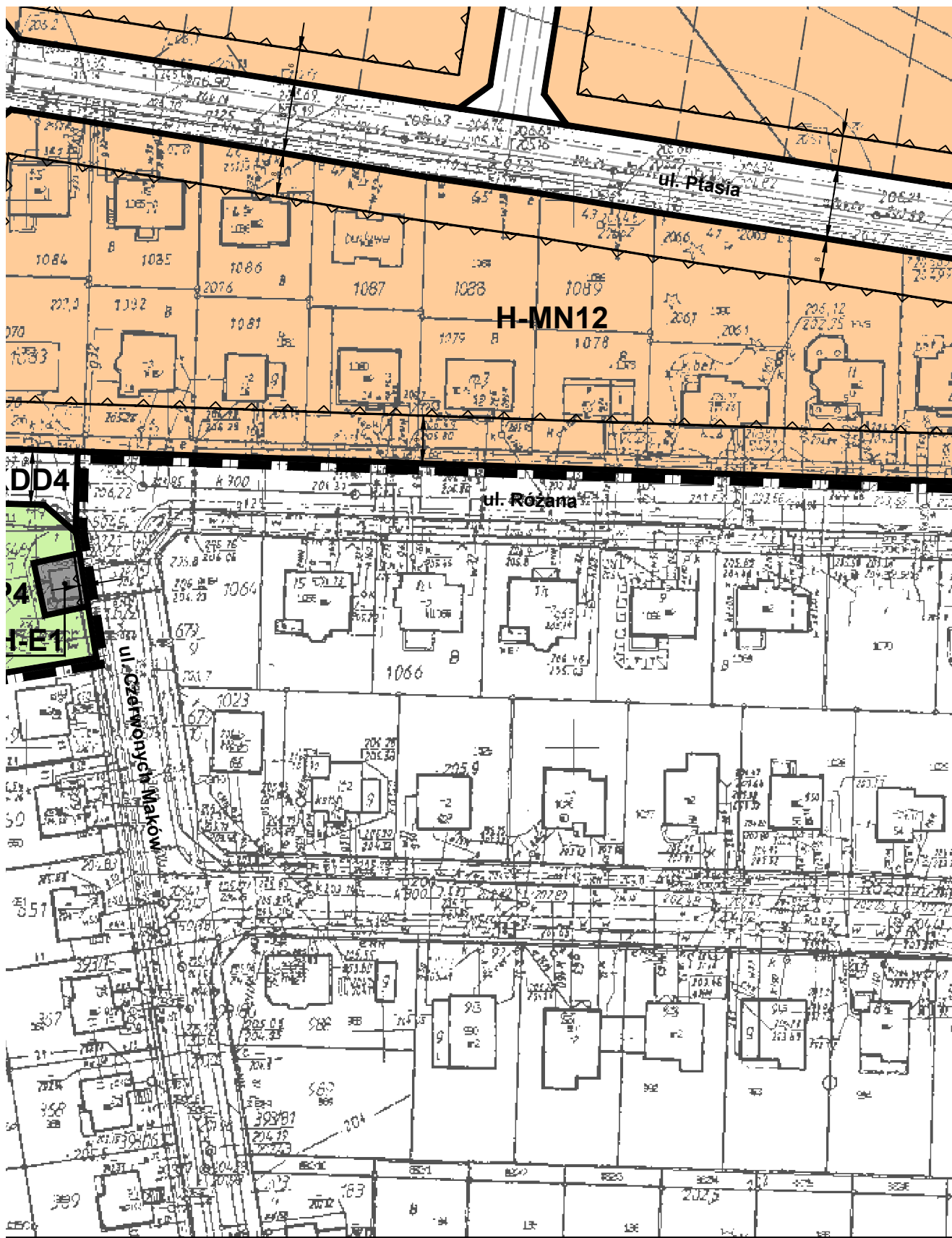


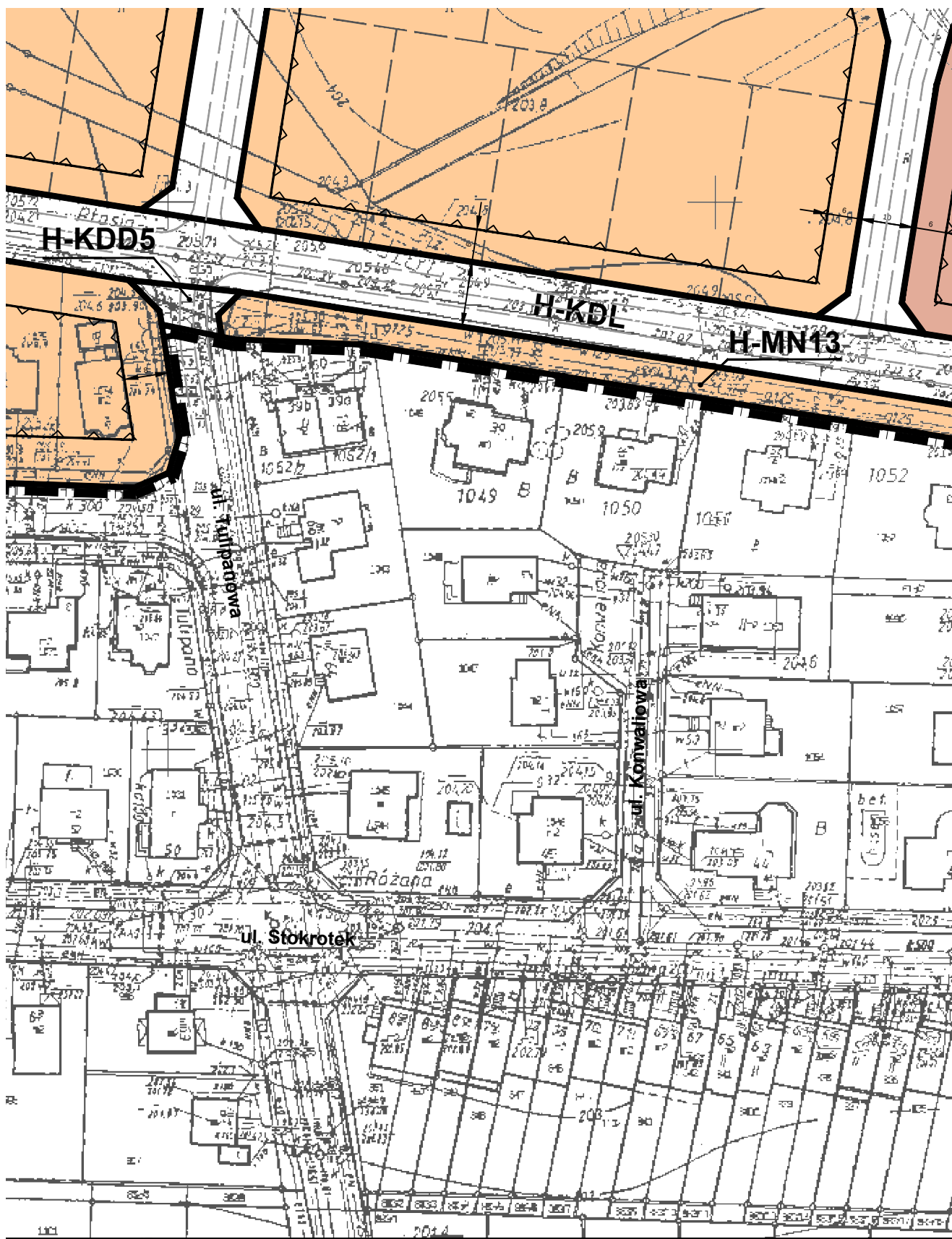


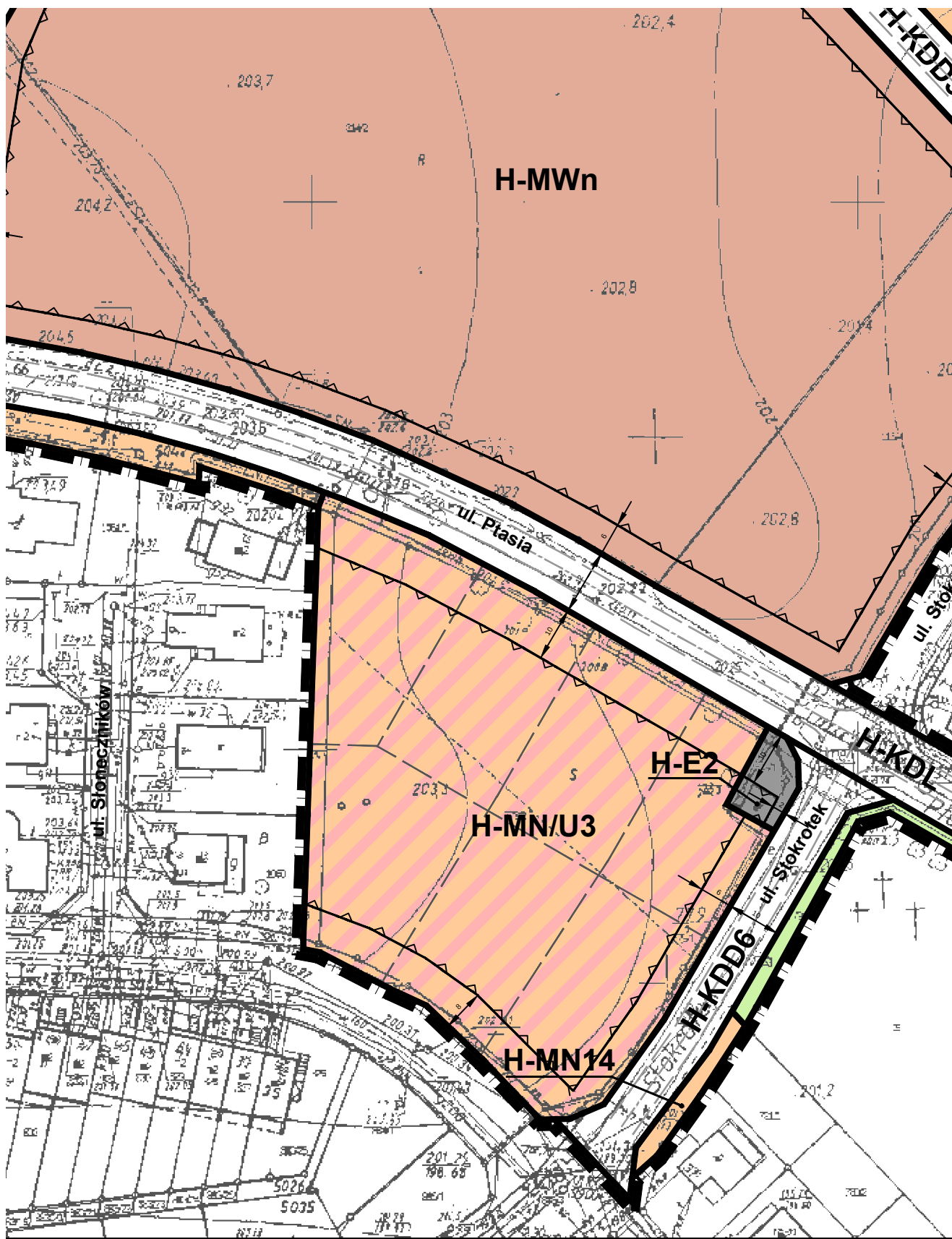


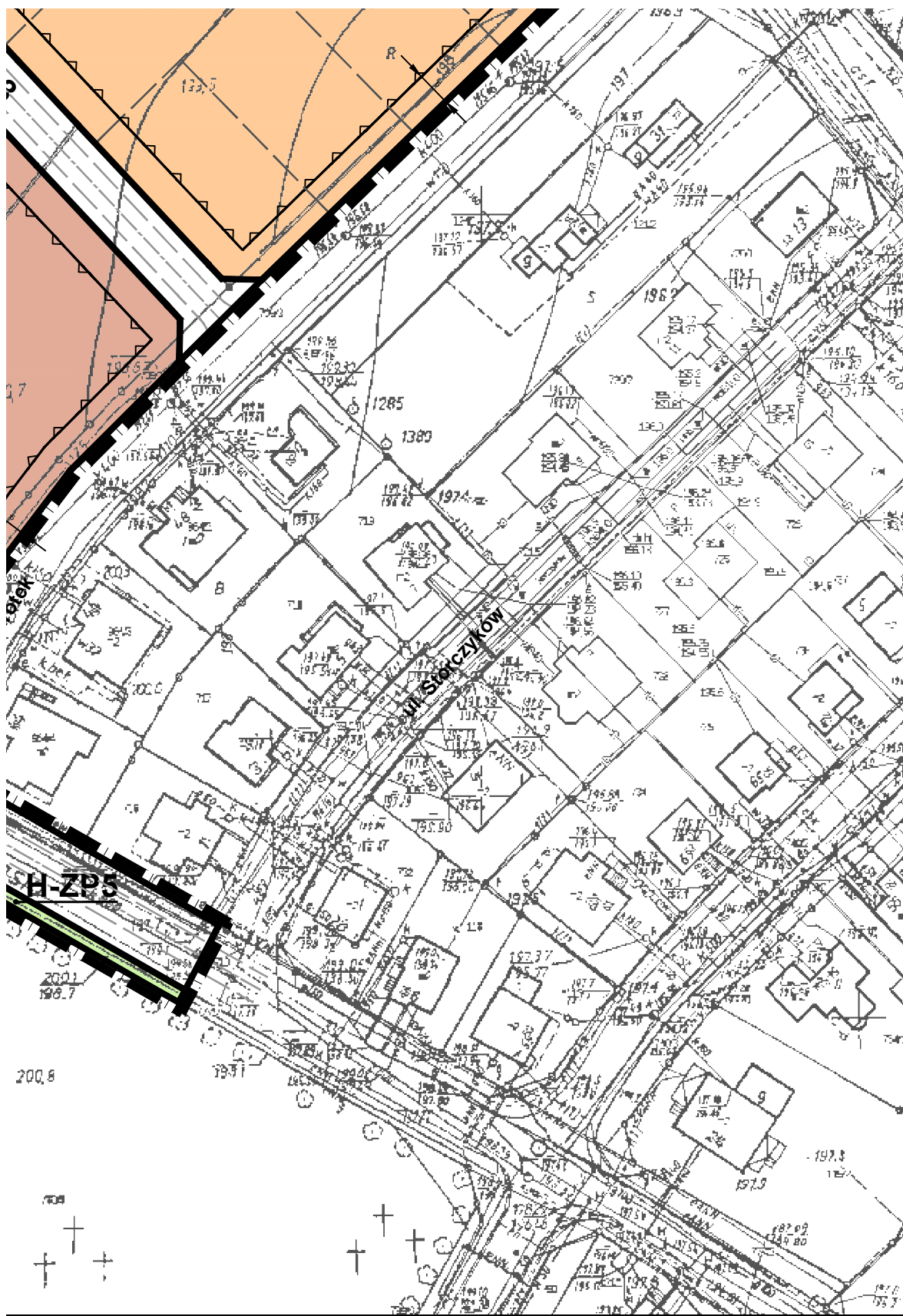
MN	TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ
MN/U	TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
MWn	TEREN ZABUDOWY WIELORODZINNEJ NISKIEJ
U	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
ZP	TERENY ZIELENI URZADZONEJ
KDZ	TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA KLASY ZBIORCZEJ
KDL	TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA KLASY LOKALNEJ
KDD	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE KLASY DOJAZDOWEJ
KDW	TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
KPR	TEREN KOMUNIKACJI PIESZEJ I ROWEROWEJ
E	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKI
	NIEPRZEKRACZALE LINIE ZABUDOWY
	OZNACZENIA WYMIAROWE
	PAS TECHNOLOGICZNY DLA NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
	STREFY KONTROLOWANE GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 300 PN 6,3 MPa
	OBOWIĄZUJĄCE NASADZENIE SZPALERU DRZEW
	PRZEBIEG ISTNIEJĄCEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
	PRZEBIEG ISTNIEJĄCEGO GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 300 PN 6,3 MPa
	ORIENTACYJNY ZARYS OSI I KRAWĘDZI JEZDNI











rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1870, 1948, 1984 i 2260, z 2017 r. poz. 60, 191, 659, 933, 935, 1089, 1475, 1529 i 1537), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1453),

Rada Miasta Bolesławiec rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulic: Widok - Ptasia - Storczyków w Bolesławcu - część „A”*, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

1) budowie i oświetleniu ulic w granicach terenów dróg publicznych oznaczonych w planie symbolami: **H-KDZ, H-KDL, H-KDD1, H-KDD2 i H-KDD3** (wraz kosztem nabycia gruntów pod drogi publiczne);

2) budowie ciągu pieszo-rowerowego w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **HKPR**;

3) budowie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

2. Zgodnie z *Prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulic: Widok - Ptasia - Storczyków w Bolesławcu - część „A”*, inwestycje, o których mowa w ust. 1, polegać będą na budowie :

1) ok. 3 260 m.b. dróg publicznych z odwodnieniem i linią oświetlenia zewnętrznego;

2) ok. 70 m.b. ciągu pieszo-rowerowego;

3) ok. 3 260 m sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 2. 1. Orientacyjny koszt realizacji inwestycji wymienionych w § 1 wyniesie 13 046,1 tys. zł., w tym:

1) budowa ulic i ciągu pieszo - rowerowego (wraz z odwodnieniem) - ok. 9 682,4 tys. zł;

2) budowa linii oświetlenia zewnętrznego ok. 470,8 tys. zł.;

3) budowa sieci wodociągowej ok. 867,2 tys. zł;

4) budowa kanalizacji sanitarnej ok. 1 910,4 tys. zł;

5) nabycie gruntów pod drogi publiczne - ok. 115,3 tys. zł.

2. Ostateczny koszt uzależniony będzie od cen materiałów i usług obowiązujących w czasie realizacji inwestycji i ustalony zostanie w drodze przetargu publicznego na wykonanie inwestycji.

§ 3. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

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 2017 r. poz. 1073 i 1566), w następujący sposób:
 - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - ustalając w szczególności: zasady 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 **H-MN1** do **H-MN14** - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - dla terenu **H-MN/U1** do **H-MN/U3** - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - dla terenu **H-MWn** - jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) uwzględniając położenie obszaru objętego planem w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 „Niecka zewnętrzna sudecka Bolesławiec”,
 - d) uwzględniając położenie obszaru objętego planem w granicach jednostek planistycznych gospodarowania wodami: jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) „Bóbr od Żeliszowskiego Potoku do Bobrzyicy”, o kodzie PLRW600020163799, która stanowi część scalonej części wód „Bóbr od Żeliszowskiego Potoku do Bobrzyicy” (SO0607) i jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) Nr 93 o kodzie PLGW600093 oraz poprzez ustalenia dotyczące zasad odprowadzania wód opadowych i roztopowych,
 - e) poprzez wystąpienie przez Prezydenta Bolesławca, zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. c *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, o zgodę na zmianę przeznaczenia w planie miejscowym 0,0383 ha gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nierolnicze i nieleśne (zgoda udzielona decyzją DOW-S-II.7151.12.2017.MJ Marszałka Województwa Dolnośląskiego z dnia 25 sierpnia 2017 r.),
 - f) dokonane w planie zmiany przeznaczenia terenów dotyczą gruntów zabudowanych i zurbanizowanych, niewymagających uzyskania zgody na ich przeznaczenie na cele nierolnicze w myśl art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161);
 - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na obszarze objętym ustaleniami planu nie udokumentowano występowania zasobów dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej wymagających 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”, 20 maja 2016 r.) oraz przez obwieszczenie opublikowane w dniu 20 maja 2016 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 13 czerwca 2016 r. (w wyznaczonym terminie wpłynął jeden wniosek podlegający rozpatrzeniu przez Prezydenta Miasta Bolesławiec zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*),
 - c) rozpatrzenie przez Prezydenta Miasta Bolesławiec wniosku z dnia 8 czerwca 2016 r. dotyczącego przeznaczenia dz. nr 778/2 obręb Bolesławiec-7 pod zabudowę jednorodzinną oraz skorygowania przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej w obowiązującym dotychczas planie (wniosek został uwzględniony w planie),
 - d) ogłoszenie w prasie miejscowej („Gazeta Wyborcza - Wrocław”, 27 lipca 2017 r.) oraz przez obwieszczenie w dniu 27 lipca 2017 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 4 do 25 sierpnia 2017 r.,
 - e) zorganizowanie w dniu 16 sierpnia 2017 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
 - f) wyznaczenie w ogłoszeniu terminu (do dnia 8 września 2017 r.), w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu,
 - g) rozpatrzenie przez Prezydenta Bolesławca w dniu 21 września 2017 r. uwagi Mieszkańców Osiedla Przylesie i Osiedla Kwiatowego, wniesionej do planu w dniu 6 września 2017 r. (uwaga została uwzględniona);
 - 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 z inicjatywy własnej Gminy, w celu realizacji celów określonych w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875), a w szczególności dotyczących zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty w zakresie ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, gminnych ulic oraz organizacji ruchu drogowego, wodociągów i kanalizacji oraz zieleni gminnej i zadrzewień. Z uwagi na odmowę uzgodnienia projektu planu przez Dolnośląską Służbę Dróg i Kolei we Wrocławiu, w zakresie włączenia drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **H-KDD3** (ul. Stokrotek) i drogi wojewódzkiej nr 350 (ul. Widok), Prezydent Miasta Bolesławiec zdecydował o wyłączeniu z granic obszaru objętego planem wyznaczonych w uchwale Nr XIX/240/2016 Rady Miasta Bolesławiec z dnia

23 marca 2016 r. terenów o łącznej powierzchni ok. 1,21 ha, położonych pomiędzy ulicami Stokrotek, Ptasia, Storczyków i Widok. Dla obszaru wyłączanego z ustaleń planu obowiązujące pozostają ustalenia *zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec*, przyjętej uchwałą Nr XXXIV/289/01 Rady Miejskiej w Bolesławcu z dnia 27 marca 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 54, poz. 602 z dnia 4 czerwca 2001 r.). W planie z 2001 roku tereny wyłączone z ustaleń *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulic: Widok - Ptasia - Storczyków w Bolesławcu - część „A”* posiadają oznaczenia **MN** (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) oraz **L1/2** (część terenu ulicy lokalnej). Ponadto na etapie wyłożenia planu do publicznego wglądu Prezydent Miasta Bolesławiec dokonał rozpatrzenia uwagi Mieszkańców Ociedla Przylesie i Osiedla Kwiatowego, wniesionej do planu w dniu 6 września 2017 r. Uwaga dotyczyła pozostawienia działki nr 170/2, obręb Bolesławiec - 6 (oznaczonej w projekcie planu miejscowego jako teren zabudowy jednorodzinnej i usługowej **H-MN/U1**) jako terenów zieleni parkowej - zgodnie z ustaleniami dotychczas obowiązującego na tym obszarze planu miejscowego uchwalonego uchwałą Nr XXXIV/289/01 Rady Miejskiej w Bolesławcu z dnia 27 marca 2001 r. w sprawie wprowadzenia zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec (Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 54, poz. 602 z dnia 4 czerwca 2001 r.). Prezydent Miasta Bolesławiec, po analizie uwagi wniesionej do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, uznał uwagę za zasadną i postanowił (w dniu 21 września 2017 r.) uwzględnić uwagę poprzez ograniczenie zasięgu terenu zabudowy jednorodzinnej i usługowej, oznaczonego w projekcie planu symbolem **H-MN/U1** (zgodnie z liniami rozgraniczającymi terenu usług komercyjnych o charakterze lokalnym, oznaczonego w dotychczas obowiązującym na tym obszarze planie miejscowym symbolem **U1p**). W pozostałej części obszar działki nr 170/2, obręb Bolesławiec - 6 został przeznaczony w projekcie planu pod tereny zieleni urządzonej **H-ZP2** (w liniach rozgraniczających o przebiegu zgodnym z terenem zieleni parkowej oznaczonym w obecnie obowiązującym planie symbolem **ZPp**). Uwzględnienie uwagi nie wywołało konieczności ponownienia uzgodnień, o których mowa w art. 17 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również dokonania rozstrzygnięcia przez Radę Miasta Bolesławiec, w sposób określony w art. 20 ust. 1 tejże ustawy.

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: Widok - Ptasia - Storczyków w Bolesławcu*, zgodnie z art. 14 ust. 5 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: Widok - Ptasia - Storczyków w Bolesławcu - część „A”*, 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: Widok - Ptasia - Storczyków w Bolesławcu - część „A”*, 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: Widok - Ptasia - Storczyków 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 **H-MN** (zabudowy jednorodzinnej oraz budynków wielorodzinnych o formie architektonicznej i gabarytach zbliżonych do budynku jednorodzinnego, ale o liczbie mieszkań większej niż 2 oraz usług i handlu **H-U**). 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 brakiem zainteresowania inwestorów terenami zabudowy usługowej wyznaczonymi w dotychczas obowiązującym planie, granica pomiędzy obszarami funkcyjnymi **H-MN** i **H-U** w części zachodniej obszaru objętego planem została przesunięta, w celu uzyskania większej ilości terenów przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną. Ponadto w rejonie ul. Ptasiej wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej, a w rejonie ul. Widok - teren usługowy oraz tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej (zgodnie z ustaleniami *Studium* dla obszaru funkcyjnego mieszkalnictwa o niskiej intensywności dopuszcza się przeznaczenie maksymalnie 40 % powierzchni obszaru funkcyjnego m. in. jako terenów mieszkaniowo-usługowych lub usług i handlu).

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, natomiast obowiązujący dotychczas plan uchwalony uchwałą Nr XXXIV/289/01 Rady Miejskiej w Bolesławcu z dnia 27 marca 2001 r. w sprawie wprowadzenia zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec (Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 54, poz. 602 z dnia 4 czerwca 2001 r.) został uznany za częściowo nieodpowiadający obecnym wymogom dotyczącym wymaganego zakresu planu miejscowego (plan został sporządzony w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym).
7. Jak wynika z „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulic: Widok - Ptasia - Storczyków w Bolesławcu - część „A”, uchwalenie planu wiązać się będzie z koniecznością poniesienia przez Gminę bardzo dużych nakładów na budowę infrastruktury drogowej, przy ograniczonej wielkości dochodów wynikających z podatku od nieruchomości możliwych do uzyskania po wejściu w życie uchwały (szacowane wydatki Gminy wyniosą 13 100,3 tys. zł, natomiast szacowane dochody Gminy wyniosą 2 062,7 tys. zł). Częściowa kompensacja wydatków związanych z kosztami budowy infrastruktury technicznej możliwa jest przy rygorystycznym wykonaniu działań mających na celu: pobór świadczeń określonych w niniejszej prognozie jako jednorazowe - opłat adiacenckich, planistycznych i podatków od czynności cywilnoprawnych. W planie zapisano inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy, polegające na budowie dróg i ciągu pieszo-rowerowego (wraz z nabyciem gruntów pod te inwestycje) oraz budowie sieci wodno-kanalizacyjnej.

Mając na uwadze powyższe, przedstawiam do uchwalenia projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulic: Widok - Ptasia - Storczyków w Bolesławcu - część „A”*.

MG/JK