

Projekt

z dnia 10 kwietnia 2018 r.
Zgłoszony przez Prezydenta Miasta Bolesławiec
Druk Nr XLVII/.../2018/a

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BOLESŁAWIEC**

z dnia 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych,
w trójkącie ulic: Wł. Łokietka - Górne Młyny - Mazowiecka w Bolesławcu**

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, zm. poz. 2232 oraz z 2018 r. poz. 130) 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, zm. poz. 1566), w związku z uchwałą Nr XVIII/233/2016 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 24 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w trójkącie ulic: Wł. Łokietka - Górne Młyny - Mazowiecka w Bolesławcu,

Rada Miasta Bolesławiec uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w trójkącie ulic: Wł. Łokietka - Górne Młyny - Mazowiecka w Bolesławcu, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec”, przyjętego uchwałą Nr XLVI/471/2018 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 28 marca 2018 r.

2. Załącznikiem do niniejszej 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. 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 - teren zabudowy śródmiejskiej oznaczony symbolem **G-MS**;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) oznaczenia wymiarowe;
- 5) zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 6) granica obszaru objętego planem, która:
 - a) została określona na rysunku planu zgodnie z uchwałą Nr XVIII/233/2016 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 4 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w trójkącie ulic: Wł. Łokietka - Górne Młyny - Mazowiecka w Bolesławcu,
 - b) stanowi jednocześnie granicę obszaru położonego:
 - w strefie ochrony konserwatorskiej - podstawowej,
 - w strefie ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych,
 - w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 „Niecka Zewnętrznosudecka Bolesławiec”,

- w obrębie jednostek planistycznych gospodarowania wodami: jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) „Młynówka”, o kodzie PLRW60006163794 oraz jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) Nr 93 o kodzie PLGW600093;

7) granica jednostek urbanistycznych „A” i „G”.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **jednostce urbanistycznej** - należy przez to rozumieć obszary wydzielone ze struktury miasta w oparciu o model funkcjonalno-przestrzenny miasta przyjęty w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec”, oznaczone literami „A” i „G”;
- 2) **modernizacji** - należy przez to rozumieć ogół robót budowlanych i prac instalacyjnych, mający na celu trwałe podniesienie wartości użytkowej obiektów budowlanych, w tym budynków oraz sieci infrastruktury technicznej i komunikacji (obejmujący także całkowitą wymianę nie posiadającej potencjału modernizacyjnego części obiektu budowlanego), jak również dostosowanie ich parametrów do aktualnych wymogów wynikających z przepisów odrębnych oraz do aktualnych wymagań technologicznych;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu (samodzielnie lub łącznie z liniami rozgraniczającymi dany teren), na którym dopuszcza się wznoszenie zabudowy;
- 4) **pierzei** - należy przez to rozumieć ciąg frontowych elewacji budynków ustawionych w szeregu po jednej stronie ulicy;
- 5) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) **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;
- 7) **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;
- 8) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** - należy przez to rozumieć urządzenia budowlane, o których mowa w przepisach ustawy Prawo budowlane, a także inne obiekty i urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiące wyposażenie terenu, takie jak: budynki gospodarcze i garażowe, parkingi terenowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, place zabaw oraz służące rekreacji place do gier zespołowych (korty, boiska);
- 9) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi nie powodujące konfliktów sąsiedztwa, o powierzchni sprzedaży do 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 papiernicze, 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, 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, usługi naprawy urządzeń elektrycznych i elektronicznych, usługi szewskie, krawieckie i ślusarskie, pralnie, 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;
- 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. Określa się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla zabytków nieruchomych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, położonych na terenie **G-MS** przy ul. Władysława Łokietka 12 (dom mieszkalny z 2 poł. XIX w., rok zakończenia budowy 1890) i ul. Mazowieckiej 2 (dom mieszkalny z 4 ćw. XIX w., rok zakończenia budowy 1910) obowiązują następujące ustalenia:
 - a) ochronie podlegają zachowane: bryła, forma i pokrycie dachu, kompozycja i wystrój elewacji, formy, kształty i obramienia otworów okiennych i drzwiowych, stolarki okienne i drzwiowe, oryginalny układ przestrzenny wnętrza,
 - b) dopuszcza się prace odtworzeniowe służące przywróceniu historycznej formy budynku, a w szczególności przywróceniu pierwotnej lokalizacji i ukształtowania otworu wejściowego do budynku i zewnętrznej stolarki drzwiowej w elewacji frontowej,
 - c) przy pracach odtworzeniowych, obowiązuje stosowanie materiałów budowlanych zgodnych z pierwotnie użytymi lub wizualnie od nich zbliżonych,
 - d) obowiązuje jednolita forma i kolorystyka stolarki okien i drzwi zewnętrznych w obrębie budynku, z zachowaniem pełnoplastycznych elementów konstrukcyjnych ramiaków (wykluczony podział międzyszybowy),
 - e) dopuszcza się przebudowę budynków do potrzeb poruszania się osób niepełnosprawnych oraz przekształcenia niezbędne dla dostosowania obiektu do współczesnych standardów użytkowych, szczególnie w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz bezpieczeństwa i higieny - na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - f) zakazuje się ocieplania zewnętrznych ścian budynków w sposób zakrywający, zniekształcający lub w inny sposób uniemożliwiający ekspozycję zachowanych, charakterystycznych elementów wystroju elewacji, a w szczególności: opasek okiennych i drzwiowych, gzymsów, listew elewacyjnych oraz elementów do nich podobnych,
 - g) zakazuje się prowadzenia po płaszczyźnie elewacji budynków przewodów wentylacyjnych, spalinowych, antenowych, elektrycznych i innych, do nich podobnych, z wyłączeniem systemów rynnowych i odgromowych,
 - h) szyldy nie mogą przesłaniać detali architektonicznych na fasadzie budynku, takich jak: listwy elewacyjne, gzymsy, opaski okienne i drzwiowe oraz bonie;

- 2) obszar objęty ustaleniami planu położony jest w całości w strefie ochrony konserwatorskiej - podstawowej, w której:
 - a) przedmiotem ochrony są zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków, na zasadach określonych w pkt 1 oraz ich otoczenie,
 - b) ochronie podlega zachowany i czytelny układ przestrzenny zabudowy, z wykształconymi cechami architektury regionalnej - na zasadach określonych w § 15 pkt 3 i 4;
- 3) obszar objęty ustaleniami planu położony jest w całości 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;
- 4) w granicach obszaru objętego ustaleniami planu nie udokumentowano występowania dóbr kultury współczesnej, wymagających określenia zasad ich ochrony.

§ 8. Na obszarze objętym ustaleniami planu 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.

§ 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 - obszar objęty ustaleniami planu położony jest:

- 1) w obrębie 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,;
- 2) w obrębie jednostek planistycznych gospodarowania wodami, dla których obowiązują sposoby zagospodarowania terenów wynikające z „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”:
 - a) jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) „Młynówka”, o kodzie PLRW60006163794, stanowiącej część scalonej części wód „Bóbr od Żeliszowskiego Potoku do Bobrzyicy” (SO0607),
 - b) jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) Nr 93 o kodzie PLGW600093.

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 przyległych do obszaru objętego planem;
- 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 wyznaczonego w planie terenu **G-MS**;
- 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) 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;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 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).

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

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 15. Dla **terenu zabudowy śródmiejskiej**, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **G-MS**, określa się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa śródmiejska, przez co rozumie się budynek, w którym dopuszcza się wydzielanie lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych służących do wykonywania działalności gospodarczej w zakresie usług nieuciążliwych, przy czym wymienione sposoby użytkowania mogą się uzupełniać w dowolnych proporcjach lub być wymiennym sposobem użytkowania tego budynku (lub zespołu takich budynków);
- 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:
 - a) obowiązują ustalenia § 7 pkt 1 dla oznaczonych na rysunku planu budynków położonych przy ul. Władysława Łokietka 12 i ul. Mazowieckiej 2, ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
 - b) obowiązują ustalenia § 7 pkt 2 wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej,
 - c) obowiązują ustalenia § 7 pkt 3 wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje układ zabudowy w formie pierzei, przy czym dopuszcza się brak ciągłości w zabudowie pierzei wynikający z potrzeb zapewnienia dojazdu do nieruchomości oraz zapewnienia budynkom właściwych warunków technicznych, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie ustawy - Prawo budowlane,
 - b) dopuszcza się sytuowanie ścian budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - c) obowiązuje stosowanie dachów o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30° - 45°, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, naczółkowych lub wielospadowych, pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze czerwonym-ceglastym lub szarym, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, położonych przy ul. Władysława Łokietka 12 i ul. Mazowieckiej 2 obowiązuje zachowanie ich oryginalnej bryły, w tym ukształtowania dachu,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, położonych przy ul. Władysława Łokietka 12 i ul. Mazowieckiej 2 obowiązuje zachowanie ich oryginalnej wysokości,
 - w pozostałych przypadkach 16 m (w tym maksymalnie cztery kondygnacje nadziemne, wliczając poddasze użytkowe),
 - f) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w nawiązaniu do linii wyznaczonej przez najbardziej wysunięte elementy elewacji istniejących budynków,
 - g) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku: 200 m²;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
 - a) intensywność zabudowy w przedziale 0,00 - 5,00,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 1,00,

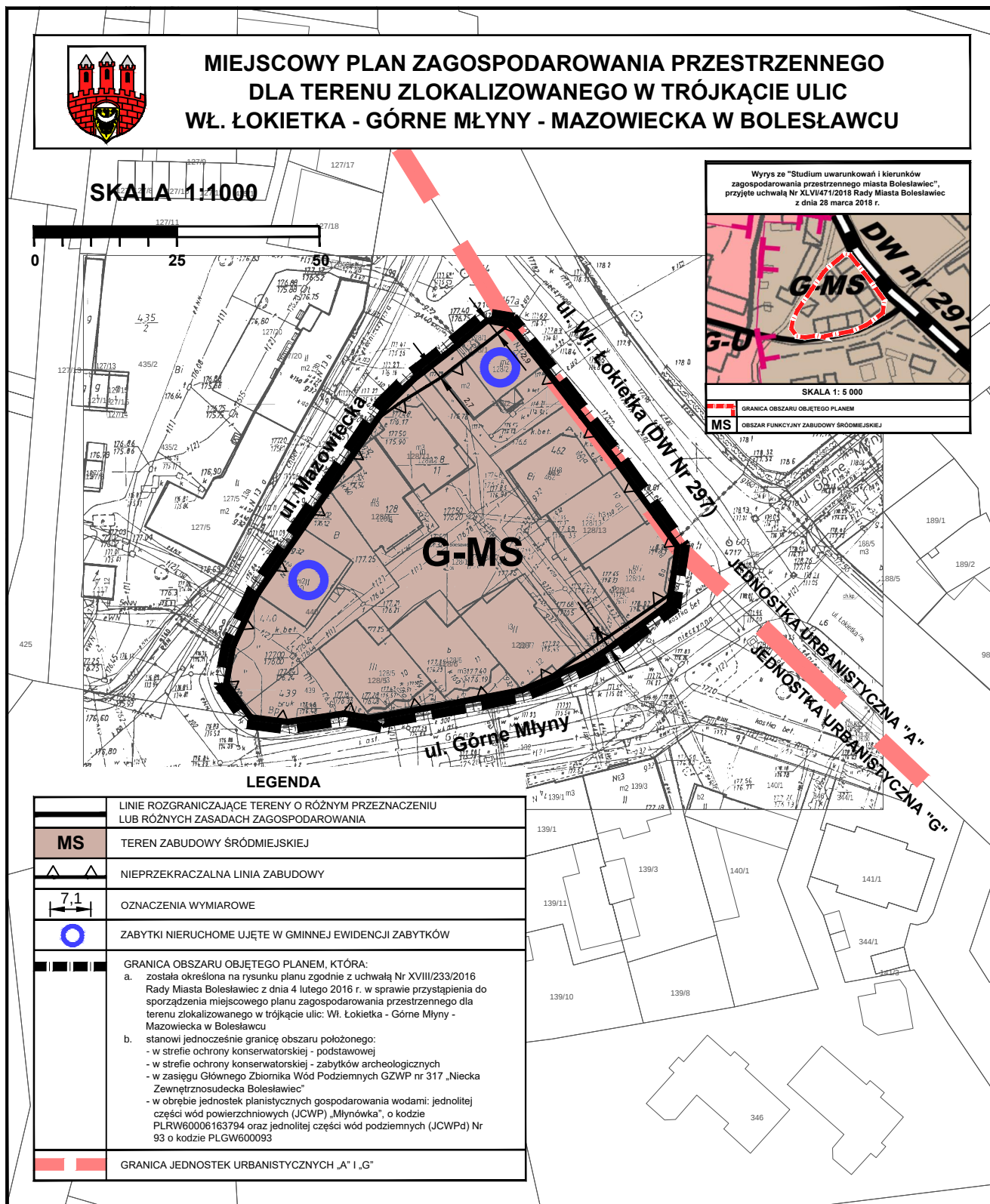
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0% (dopuszcza się całkowite zabudowanie i utwardzenie powierzchni działki budowlanej),
- d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (z zastrzeżeniem lit. e):
- 1 stanowisko na 1 mieszkanie,
 - 1 stanowisko na 4 miejsca noclegowe w obiektach hotelowych,
 - 1 stanowisko na 100 m² powierzchni lokali użytkowych, w tym nie mniej niż jedno stanowisko spełniające wymagania określone dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- e) w przypadku braku możliwości zapewnienia w granicach działki budowlanej miejsc do parkowania w liczbie, o której mowa w lit. d, dopuszcza się zmniejszenie ilości takich miejsc lub ich brak;
- 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%.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

§ 17. 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.

Rysunek planu



Uzasadnienie

1. Przystąpienie do sporządzania *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w trójkącie ulic: Wł. Łokietka - Górne Młyny - Mazowiecka w Bolesławcu* nastąpiło uchwałą Nr XVIII/233/2016 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 24 lutego 2016 r. Na etapie sporządzania projektu planu Prezydent Miasta Bolesławiec zdecydował o realizacji trzech uchwał inicjujących prace planistyczne w obrębie jednej uchwały. Granice obszarów objętych planem zostały określone na rysunku planu zgodnie z następującymi uchwałami Rady Miasta Bolesławiec z dnia 24 lutego 2016 r.:

- Nr XVIII/234/2016 w sprawie *przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w obrębie ulic: A. Asnyka - M. Buczka w Bolesławcu*,
- Nr XVIII/229/2016 w sprawie *przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy ul. Jana Pawła II w Bolesławcu*,
- Nr XVIII/233/2016 w sprawie *przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w trójkącie ulic: Wł. Łokietka - Górne Młyny - Mazowiecka w Bolesławcu*.

Rysunek planu w skali 1:1000 składał się z następujących załączników graficznych:

- załącznika nr 1 obejmującego obszar zlokalizowany w obrębie ulic: A. Asnyka - M. Buczka (ob. T. Jasińskiego),
- załącznika nr 2 obejmującego obszar zlokalizowany przy ul. Jana Pawła II,
- załącznika nr 3 obejmującego obszar zlokalizowany w trójkącie ulic: Wł. Łokietka - Górne Młyny - Mazowiecka.

Projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w Bolesławcu, w obrębie ulic: A. Asnyka-M. Buczka, przy ul. Jana Pawła II oraz w trójkącie ulic: Wł. Łokietka-Górne Młyny-Mazowiecka* w takiej formie został zaopiniowany i uzgodniony.

Na etapie wyłożenia planu do publicznego wglądu nastąpiło rozdzielenie procedur sporządzania planów miejscowych. Projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w Bolesławcu, w obrębie ulic: A. Asnyka - M. Buczka oraz przy ul. Jana Pawła II w Bolesławcu* został wyłożony (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko) do publicznego wglądu w dniach od 5 do 25 maja 2017 r., natomiast projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w trójkącie ulic: Wł. Łokietka - Górne Młyny - Mazowiecka w Bolesławcu* został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 4 sierpnia do 25 sierpnia 2017 r.

Powodem wyodrębnienia procedury sporządzania projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w trójkącie ulic: Wł. Łokietka - Górne Młyny - Mazowiecka w Bolesławcu* była konieczność uprzedniego wprowadzenia zmian w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec” (w zakresie polityki miejsc parkingowych). Do sporządzania zmiany *Studium* w przedmiotowym zakresie Rada Miasta Bolesławiec przystąpiła uchwałą Nr XXXV/362/2017 w sprawie *zmiany uchwały nr XVIII/227/2016 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 24 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec*.

Należy podkreślić, że granice przedłożonego do uchwalenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w trójkącie ulic: Wł. Łokietka - Górne Młyny - Mazowiecka w Bolesławcu* są tożsame z granicami obszaru określonego w Uchwale Nr XVIII/233/2016 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 24 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu.

Wszelkie zmiany wprowadzane w trakcie procedury, polegające na wyodrębnieniu obszaru z granic opracowywanego planu miejscowego miały charakter wyłącznie techniczny i pozostawały bez wpływu na zakres ustaleń uchwały odnoszący się do obszaru w trójkącie ulic: Wł. Łokietka - Górne Młyny - Mazowiecka. Tym samym nie zachodziły przesłanki, aby dokonać jakichkolwiek dodatkowych uzgodnień czy też aby ponownie wyklądać projekt planu do publicznego wglądu.

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 z późn. zm.), 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 dla terenu **G-MS** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zamieszkania zbiorowego i zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska,
 - 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 jednostki planistycznej gospodarowania wodami - jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) „Młynówka”, o kodzie PLRW60006163794, która stanowi część scalonej części wód „Bóbr od Żeliszowskiego Potoku do Bobrzy” (SO0607) oraz poprzez ustalenia dotyczące zasad odprowadzania wód opadowych i roztopowych,
 - e) dokonane w planie zmiany przeznaczenia terenu dotyczą gruntów zabudowanych i zurbanizowanych, niewymagających uzyskania zgody na ich przeznaczenie na cele nierolnicze w myśl przepisów art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1116);
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) poprzez uwzględnienie wymogów ochrony zabytków nieruchomych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
 - b) poprzez ustanowienie stref ochrony konserwatorskiej - podstawowej,
 - c) 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,
 - d) 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:
 - a) ustalenia o których mowa w pkt 3, jak również poprzez dopuszczenie adaptacji budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków do potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - b) uwzględnienie w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wymagań ochrony przeciwpożarowej, (w szczególności zapewnienia jednostkom ratowniczo-gaśniczym możliwości dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych oraz zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych zgodnie z przepisami odrębnymi);
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez umożliwienie optymalnego wykorzystania powierzchni użytkowej istniejących budynków, jak również poprzez ustalenie przeznaczenia, parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, adekwatnych do jego potencjału wynikającego z 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 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”, 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.,
 - d) zorganizowanie w dniu 16 sierpnia 2017 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
 - e) wyznaczenie w ogłoszeniu terminu (do dnia 8 września 2017 r.), w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu (w wyznaczonym terminie nie wniesiono uwag, tym samym nie zachodziła konieczność dokonania przez Radę Miasta Bolesławiec rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag w sposób określony w art. 20 ust. 1 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. Do sporządzenia planu na obszarze zlokalizowanym w trójkącie ulic: Wł. Łokietka - Górne Młyny - Mazowiecka przystąpiono w celu zmiany ustaleń *Miejscowego planie zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec – dla prawobrzeżnej części miasta, ograniczonej od południa i wschodu granicami administracyjnymi miasta Bolesławiec, od północy drogą krajową nr 4, od zachodu rzek Bóbr* (uchwała Nr VI/43/07 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 14 marca 2007 r.) dla terenów **G-MS2**, **G-MS-3** i **G-KDW3**, w celu umożliwienia zmiany organizacji obsługi komunikacyjnej terenów (likwidacji wyodrębnionego w planie z 2007 r. terenu drogi wewnętrznej oraz uwzględnienie bardzo ograniczonych możliwości lokalizacji miejsc do parkowania wynikających z istniejącego sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu).
 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 trójkącie ulic: Wł. Łokietka - Górne Młyny - Mazowiecka w Bolesławcu”, zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, których 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 trójkącie ulic: Wł. Łokietka - Górne Młyny - Mazowiecka 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 trójkącie ulic: Wł. Łokietka - Górne Młyny - Mazowiecka 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 trójkącie ulic: Wł. Łokietka - Górne Młyny - Mazowiecka w Bolesławcu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec”, przyjętego uchwałą Nr XLVI/471/2018 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 28 marca 2018 r. Obszar objęty planem położony w granicach wyznaczonego w *Studium* obszaru funkcyjnego zabudowy śródmiejskiej **G-MS**, w granicach którego przeważają budynki o sposobie użytkowania związanym z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych i usługami (w tym użyteczności publicznej), przy czym sposoby użytkowania lokali wyodrębnionych w budynku mogą występować w dowolnych proporcjach lub być wymiennym sposobem użytkowania. Ponadto w rozdziale III-5.1. *Studium* określono, że rekomendowane w studium wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania mogą być dostosowywane w sporządzanych planach miejscowych do lokalnych warunków zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów. W planach miejscowych dopuszcza się także odstępianie od określania minimalnej liczby miejsc do parkowania w przypadkach uzasadnionych istniejącym sposobem zabudowy i zagospodarowania terenów (ze szczególnym uwzględnieniem obszarów funkcyjnych położonych w granicach jednostki urbanistycznej „A” oraz jednostek przyległych, charakteryzujących się zwartym, śródmiejskim charakterem zabudowy).
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*:
 - 1) za aktualne uznano kierunki polityki przestrzennej Gminy Miejskiej Bolesławiec wyrażone w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec”, przyjętym uchwałą Nr LVI/463/2014 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 12 listopada 2014 r. (ocena aktualności nie była dotychczas prowadzona w odniesieniu do zmian w *Studium* wprowadzonych uchwałą Nr XLVI/471/2018 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 28 marca 2018 r.);
 - 2) za aktualne uznano ustalenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec - dla prawobrzeżnej części miasta, ograniczonej od południa i wschodu granicami administracyjnymi miasta Bolesławiec, od północy drogą krajową nr 4, od zachodu rzek Bóbr*, uchwalonego Uchwałą Nr VI/43/07 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 14 marca 2007 r. (obowiązującego dotychczas na obszarze zlokalizowanym w trójkącie ulic: Wł. Łokietka - Górne Młyny - Mazowiecka).
7. Jak wynika z „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w trójkącie ulic: Wł. Łokietka - Górne Młyny - Mazowiecka w Bolesławcu”, w planie nie zapisano inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy. W wyniku uchwalenia planu miejscowego przewiduje się możliwość wystąpienia potencjalnych dochodów Gminy - mogą one pochodzić z tytułu podatku od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, jak również od gruntów pozostałych (przy założeniu zbycia działki gminnej położonej w granicach terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego w dotychczas obowiązującym planie miejscowym symbolem **G-KDW3**, a w projekcie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w trójkącie ulic: Wł. Łokietka - Górne Młyny - Mazowiecka w Bolesławcu* w granicach terenu oznaczonego symbolem **G-MS**).

Mając na uwadze powyższe, przedstawiam do uchwalenia projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w trójkącie ulic: Wł. Łokietka - Górne Młyny - Mazowiecka*

w Bolesławcu.

MG/JK