

Projekt

z dnia 14 stycznia 2019 r.

Zgłoszony przez Prezydenta Miasta Bolesławiec

Druk Nr V/.../2019/a

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BOLESŁAWIEC**

z dnia 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego
rejonie ulic: Polna - B. Chrobrego w Bolesławcu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432, 2500), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), w związku z uchwałą Nr XXXIV/350/2017 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 31 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulic: Polna - Chrobrego w Bolesławcu,

Rada Miasta Bolesławiec uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulic: Polna - B. Chrobrego 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 uchwały jest załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000.

3. W planie nie zapisano inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, wymagających rozstrzygnięcia w sposób określony w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. 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) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
 - a) **B-MWs** – teren zabudowy wielorodzinnej średniowysokiej;
 - b) **B-MS** - tereny zabudowy śródmiejskiej,
 - c) **B-UP** – teren usług publicznych,
 - d) **B-E** – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia wymiarowe w metrach;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej – podstawowej;
- 6) zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 7) obszar obowiązkowej lokalizacji zieleni;
- 8) granica obszaru objętego planem, która:

- a) została określona na rysunku planu zgodnie z uchwałą XXXIV/350/2017 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 31 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulic: Polna - Chrobrego w Bolesławcu;
- b) stanowi jednocześnie granicę obszaru położonego w strefie ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§ 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 „B”;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu (samodzielnie lub łącznie z liniami rozgraniczającymi dany teren), na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 3) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć określony w uchwale dominujący sposób przeznaczenia terenu oraz sposób użytkowania obiektów budowlanych z nim związanych;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na danym terenie;
- 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 oraz obiekty małej architektury;
- 8) **usługach publicznych** - należy rozumieć obiekty i urządzenia przeznaczone do wykonywania funkcji usługowych w dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, w szczególności z zakresu administracji, ratownictwa, porządku publicznego, oświaty i wychowania, łączności oraz kultury i sztuki;
- 9) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki wyrażony ułamkiem dziesiętnym;
- 10) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć przestrzeń pomiędzy powierzchnią terenu a płaszczyzną równoległą do tej powierzchni terenu, ograniczającą w pionie wysokość obiektów budowlanych.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

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

- 1) obowiązuje stosowanie kolorystyki zabudowy harmonizującej z otoczeniem, zbliżonej do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: wapno, piasek, drewno, kamień, cegła, kamień naturalny oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów;
- 2) 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;
- 3) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy.

§ 5. 1. Określa się **zasady ochrony środowiska**:

- 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 złozone, ścieki, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) - na poziomie nie wyższym niż określony w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem **B-MWs** – jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem **B-MS1** i **B-MS2** – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) 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.

2. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie udokumentowano występowania zasobów przyrody wymagających określenia zasad ich ochrony.

§ 6. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie zachodzi potrzeba określenia zasad ochrony i kształtowania krajobrazu - z uwagi na brak rekomendacji i wniosków wynikających z audytu krajobrazowego, dotyczących kształtowania i ochrony krajobrazów oraz lokalizacji i granic krajobrazów priorytetowych.

§ 7. Określa się **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) Ochronę zabytków nieruchomych objętych ochroną konserwatorską, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu jako obiekty wpisane do ewidencji zabytków:
 - a) na terenie **B-MWs** dom mieszkalny – ul. Polna 9,
 - b) na terenie **B-MS1** willa, ob. Biura, lokalne – ul. B. Chrobrego 3,
 - c) na terenie **B-MS2** dom mieszkalny – ul. Polna 12,
 - d) na terenie **B-UP**:
 - d. budynek administracyjny cegielni Lengersdorf, ob. Prokuratura Rejonowa - ul. B. Chrobrego 5,
 - d. wozownia cegielni Lengersdorf, ob. garaże;
- 2) dla zabytków nieruchomych, o których mowa w pkt 1, 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 wnętrz,
 - b) dopuszcza się prace odtworzeniowe służące przywróceniu historycznej formy budynków, przy których obowiązuje stosowanie materiałów budowlanych zgodnych z pierwotnie użytymi lub wizualnie od nich zbliżonych,
 - c) obowiązuje jednolita forma i kolorystyka stolarki okien i drzwi zewnętrznych w obrębie budynku, z zachowaniem pełnoplastycznych elementów konstrukcyjnych ramiaków (wykluczony podział międzyszybowy),
 - d) dopuszcza się przebudowę budynków do potrzeb poruszania się osób z niepełnosprawnością oraz przekształcenia niezbędne dla dostosowania obiektu do współczesnych standardów użytkowych, szczególnie w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz bezpieczeństwa i higieny,
 - e) zakazuje się ocieplania zewnętrznych ścian budynków w sposób zakrywający, zniekształcający lub w inny sposób uniemożliwiający ekspozycję zachowanych, charakterystycznych elementów wystroju elewacji, a w szczególności: murów kamiennych i ceglanych, deskowania, opasek okiennych i drzwiowych, gzymsów, listew elewacyjnych, portali, płaskorzeźb oraz elementów do nich podobnych,
 - f) zakazuje się prowadzenia po płaszczyźnie elewacji budynków przewodów wentylacyjnych, spalinowych, antenowych, elektrycznych i innych, do nich podobnych, z wyłączeniem systemów rynnowych i odgromowych;
- 3) Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej – podstawowej – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której:

- a) przedmiotem ochrony są zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków, na zasadach określonych w pkt 2 oraz ich otoczenie,
 - b) ochronie podlega zachowany i czytelny układ przestrzenny zabudowy,
 - c) obowiązuje stosowanie kolorystyki zabudowy harmonizującej z otoczeniem, zbliżonej do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: wapno, piasek, drewno, kamień, cegła, kamień naturalny oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów;
- 4) 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.

§ 8. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie wyznaczono obszaru 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, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się sytuowanie ścian budynków bezpośrednio przy granicy tej działki budowlanej;
- 3) 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 Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 „Niecka zewnętrzna Bolesławiec”, gromadzącego wodę w kredowych utworach szczelinowo-porowych, przyporządkowanego zgodnie z przepisami w sprawie przebiegu granic obszarów dorzeczy i regionów wodnych wydanymi na podstawie ustawy Prawo wodne do obszaru dorzecza Odry, w granicach którego obowiązują sposoby zagospodarowania terenów zapewniające ochronę zasobów wód podziemnych przed degradacją, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obszar objęty ustaleniami planu położony jest w obszarze jednostek planistycznych gospodarowania wodami: jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) „Młynówka”, o kodzie PLRW60006163794 oraz jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) Nr 93 o kodzie PLGW600093, na których obowiązują działania określone w planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, zgodnie z przepisami odrębnymi, a zagospodarowanie terenu nie może pogorszyć stanu wód lub uniemożliwić osiągnięcie celu środowiskowego zgodnie z wymogami Ramowej Dyrektywy Wodnej.

2. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie ustanowiono granic terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz 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: 2 m,

- 2) minimalna powierzchnia działki: 10 m²,
- 3) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 25° - 135°.

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

- 1) ustala się powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem dróg publicznych położonych poza granicami planu: ul. Polną (drogą powiatową) i ul. B. Chrobrego (drogą powiatową);
- 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) w ramach wyznaczonych miejsc do parkowania należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15, 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40, 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 – 100, 4% ogólnej liczby stanowisk – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 4) 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 rozbudowę dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej o maksymalnym napięciu do 20 kV,
 - b) obowiązuje budowa nowych odcinków sieci niskiego oraz średniego napięcia jako linii kablowych,
 - c) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych 20/0,4 kV;
- 2) ustala się zaopatrzenie w gaz:
 - a) dopuszcza się modernizację i rozbudowę sieci dystrybucyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dla gazociągów niskiego i średniego ciśnienia obowiązuje stosowanie stref kontrolowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej;
- 4) ustala się zasady gospodarki ściekowej:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych przez sieć kanalizacji do oczyszczalni ścieków,
 - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejącej sieci kanalizacyjnej i deszczowej;
- 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 poniżej 100 kW, przy wykluczeniu urządzeń wytwarzających energię z wykorzystaniem siły wiatru (turbiny wiatrowych).

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

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi wbudowane o maksymalnej powierzchni 30% powierzchni użytkowej budynku, urządzenia i obiekty towarzyszące, zieleni;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, wielospadowych, naczółkowych, mansardowych; dopuszcza się elementy wzbogacające kształt dachu jak lukarny, facjaty, doświetlenia;
 - b) ustala się obszar obowiązkowej lokalizacji zieleni, który należy zagospodarować z przewagą zieleni wysokiej i średniowysokiej (żywoploty, krzewy), w tym zimozielonej;
 - c) ustala się maksymalną wysokość nowej zabudowy: 4 kondygnacje i 16m;
 - d) ustala się maksymalną wysokość istniejącej zabudowy: 5 kondygnacji i 18m;
 - e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - 10m od terenu linii kolejowej położonej poza granicami planu (zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu),
 - od 2,5m do 6m od ul. Polnej (drogi powiatowej) położonej poza granicami planu;
 - f) zakazuje się lokalizowania wolnostojących obiektów garażowych i gospodarczych;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do działki budowlanej):
 - a) intensywność zabudowy: od 0,1 do 2,8,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,7;
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku: 800 m²,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
 - e) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z §12 oraz:
 - 1 stanowisko na 1 mieszkanie,
 - 1 stanowisko na 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej (nie wliczając zaplecza magazynowego, technicznego, biurowego i socjalnego);
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - a) obowiązują ustalenia § 7 pkt 1 i 2, wynikające z lokalizacji obiektów wpisanych do w gminnej ewidencji zabytków,
 - b) obowiązują ustalenia § 7 pkt 3 wynikające z lokalizacji w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – podstawowej;
 - c) obowiązują ustalenia § 7 pkt 4 wynikające z lokalizacji w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych;
- 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 śródmiejskiej, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **B-MS1** i **B-MS2** określa się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) usługi;

- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i obiekty towarzyszące, zieleni;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) zakazuje się lokalizowania wolnostojących obiektów garażowych i gospodarczych;
 - b) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, wielospadowych, mansardowych, pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową; dopuszcza się elementy wzbogacające kształt dachu jak lukarny, wieżyczki, facjaty, doświetlenia;
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 4 kondygnacje i 15 m,
 - d) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - od 4 m do 5,4m od ul. B. Chrobrego (drogi powiatowej) położonej poza granicami planu,
 - 6m od ul. Polnej (drogi powiatowej) położonej poza granicami planu,
 - od 2,2m do 10m od terenu linii kolejowej położonej poza granicami planu (zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu);
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do działki budowlanej):
 - a) intensywność zabudowy: od 0,00 do 1,5,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: dla terenu **B-MS1**: 0,35, dla terenu **B-MS2**: 0,7;
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 %,
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z §12 oraz:
 - 1 stanowisko na 1 mieszkanie,
 - 1 stanowisko na 25 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej (nie wliczając zaplecza magazynowego, technicznego, biurowego i socjalnego);
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - a) obowiązują ustalenia § 7 pkt 1 i 2, wynikające z lokalizacji obiektów wpisanych do w gminnej ewidencji zabytków,
 - b) obowiązują ustalenia § 7 pkt 3 wynikające z lokalizacji w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – podstawowej;
 - c) obowiązują ustalenia § 7 pkt 4 wynikające z lokalizacji w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych;
- 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 %.

§ 17. Dla terenu usług publicznych, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **B-UP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia i obiekty towarzyszące, zieleni,
 - b) usługi nieuciążliwe,
 - c) mieszkania towarzyszące;
- 3) 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;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, wielospadowych, mansardowych, pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową; dopuszcza się elementy wzbogacające kształt dachu jak lukarny, wieżyczki, facjaty, doświetlenia;

b) ustala się wysokość zabudowy: 4 kondygnacje i 15 m,

c) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- 4 m od ul. B. Chrobrego (drogi powiatowej) położonej poza granicami planu,
- od 2,5m do 4m ul. Polnej (drogi powiatowej), położonej poza granicami planu,
- od 0,5m do 10m od terenu linii kolejowej położonej poza granicami planu (zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu);

b) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do działki budowlanej):

a) intensywność zabudowy: od 0,00 do 1,5,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,35,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 %,

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

- 1 stanowisko na 1 mieszkanie,
- 1 stanowisko na 25 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej (nie wliczając zaplecza magazynowego, technicznego, biurowego i socjalnego);

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) obowiązują ustalenia § 7 pkt 1 i 2, wynikające z lokalizacji obiektów wpisanych do ewidencji zabytków,

b) obowiązują ustalenia § 7 pkt 3 wynikające z lokalizacji w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – podstawowej;

c) obowiązują ustalenia § 7 pkt 4 wynikające z lokalizacji w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych;

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 %.

§ 18. Dla terenu **infrastruktury technicznej – elektroenergetyki**, wydzielonej na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **B-E** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki,

2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń i infrastruktury technicznej oraz zieleni,

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy: od 0,01 do 1,0,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 1,0,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0 %,

d) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 3m od ul. Polnej (drogi powiatowej), położonej poza granicami planu;

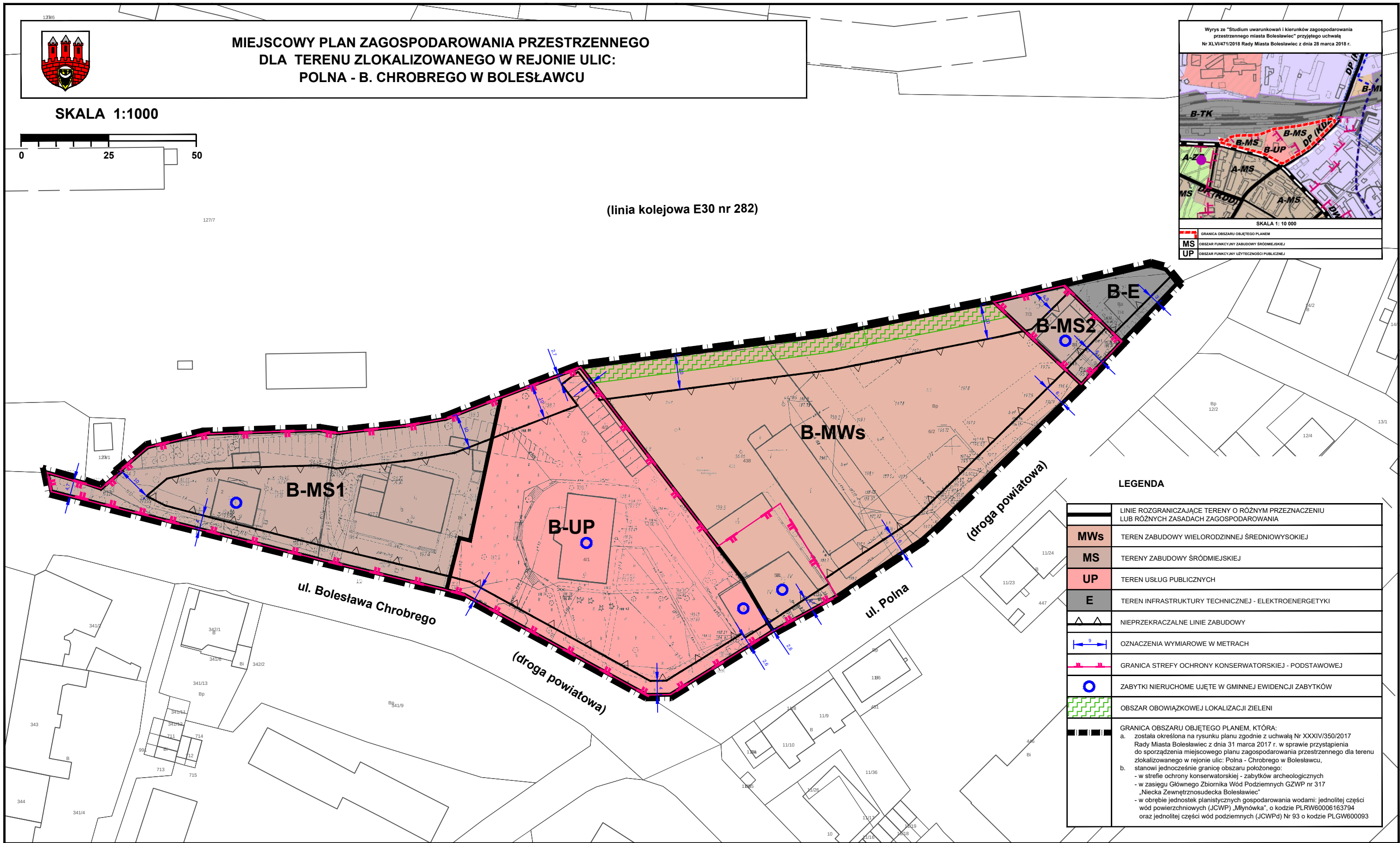
4) obowiązują ustalenia § 7 pkt 4 wynikające z lokalizacji w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych;

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 1%.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

§ 20. 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.



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 2018 r. poz. 1945), w następujący sposób:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - ustalając w szczególności: 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 dla terenów **B-MWs**, **B-MS1** i **B-MS2**, dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, 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) dokonane w planie zmiany przeznaczenia terenu dotyczą gruntów zabudowanych i zurbanizowanych, nie wymagających uzyskania zgody na ich przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne w myśl przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161);

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

a) objęcie ochroną obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oraz wprowadzenie strefy ochrony konserwatorskiej –podstawowej,

b) poprzez uwzględnienie położenia obszaru objętego ustaleniami planu w granicach osadnictwa o średniowiecznej i nowożytniej metryce oraz ustanowienie w związku z tym strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych,

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

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

6) walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez umożliwienie optymalnego wykorzystania powierzchni użytkowej istniejących budynków, jak również poprzez ustalenie przeznaczenia, parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów, adekwatnych do ich potencjału wynikającego z ich lokalizacji, dostępu do sieci infrastruktury technicznej i komunikacji drogowej;

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

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

9) potrzeby interesu publicznego: na obszarach objętych 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”, 14 lipca 2017 r.) oraz przez obwieszczenie MiG-I.6721.35.2017 opublikowane w dniach od 14 lipca do 7 sierpnia 2017 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 7 sierpnia 2017 r.,

c) ogłoszenie w prasie miejscowej („Gazeta Wyborcza - Wrocław”, 27 sierpnia 2018 r.) oraz przez obwieszczenie opublikowane na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Miasta Bolesławiec w dniach od 27 sierpnia do 16 października 2018 r. o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożenie tego projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 4 września 2018 r. do 2 października 2018 r.,

d) zorganizowanie w dniu 28 września 2018 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

e) wyznaczenie w ogłoszeniu terminu (do dnia 16 października 2018 r.), w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu;

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 przystąpiono w odpowiedzi na wnioski właścicieli oraz potrzeby lokalizacji nowych lokali mieszkalnych na terenie miasta. Ustalenia zawarte w planie stanowią realizację postulatów zawartych we wnioskach;

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 przy w rejonie ulic: Polna - Chrobrego”, zgodnie z art. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, których celem była m.in. ocena aktualnych potrzeb w zakresie przeznaczenia i zagospodarowania terenu przewidzianego 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 przy w rejonie ulic: Polna - Chrobrego”, 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 przy w rejonie ulic: Polna - Chrobrego”, 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 terenu.

5. Ustalenia zawarte w miejscowym planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy w rejonie ulic: Polna - B. Chrobrego 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 jest w granicach jednostki

urbanistycznej „B”, w granicach wyznaczonych w *Studium* obszarów funkcyjnych:

- 1) zabudowy śródmiejskiej [**MS**], o przeważającym udziale mieszkalnictwa wielorodzinnego, usług w dowolnych proporcjach oraz występujące samodzielnie;
- 2) zabudowy usług publicznych [**UP**].

Zgodnie z ustaleniami rozdziału III-2 pkt 3 *Studium*, za zgodne z ustaleniami *Studium* uznaje się m.in.:

- utrzymanie przeznaczenia terenu określonego w obowiązującym, w dniu wejścia w życie *Studium*, miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu i obiektów z nim związanych, niezależnie od docelowego kierunku zagospodarowania wskazanego w *Studium*,
- korygowanie przebiegu granic sąsiadujących ze sobą obszarów funkcyjnych z tolerancją ± 50 m.

Przyjęte w planie parametry i wskaźniki urbanistyczne odpowiadają wymaganiom określonym w *Studium*.

6. Jak wynika z „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy w rejonie ulic: Polnej - B. Chrobrego”, w planie nie zapisano inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy.

Mając na uwadze powyższe, przedstawiam do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy w rejonie ulic: Polnej - B. Chrobrego.