

**Projekt**

z dnia 24 kwietnia 2019 r.

Zgłoszony przez Prezydenta Miasta Bolesławiec

Druk Nr VII/.../2019/a

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA BOLESŁAWIEC**

z dnia ..... 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla terenu zlokalizowanego rejonie ulic: Stolarska – Wierzbowa - Akacyjowa w Bolesławcu**

*Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 poz. 506), 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, z 2019 r. poz. 60, 235), w związku z uchwałą Nr XXXIV/347/2017 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 31 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulic: Stolarska - Wierzbowa - Akacyjowa w Bolesławcu, 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: Stolarska – Wierzbowa - Akacyjowa 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. Załącznik nr 1 do uchwały - 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 2003r. 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) **I-MN** – teren zabudowy jednorodzinnej;

b) **I-MN/U** - teren zabudowy jednorodzinnej i usługowej,

c) **I-MWn** – teren zabudowy wielorodzinnej niskiej,

d) **I-KDD** – teren drogi publicznej – ulica klasy dojazdowej;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) oznaczenia wymiarowe w metrach;

5) granica obszaru objętego planem:

a) została określona na rysunku planu zgodnie z uchwałą XXXIV/347/2017 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 31 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulic: Stolarska – Wierzbowa - Akacyjowa w Bolesławcu;

b) stanowi jednocześnie granicę obszaru położonego:

- w strefie ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych,
- w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 „Niecka zewnętrzznosudecka Bolesławiec”,
- w obrębie jednostek planistycznych gospodarowania wodami: jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) „Bóbr od Żeliszowskiego Potoku do Bobrzycy”, o kodzie PLRW600020163799 oraz jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) Nr 93 o kodzie PLGW600093.

**§ 3.** Ilekróć 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 „I”;
- 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; 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;
- 6) **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;
- 7) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki wyrażony ułamkiem dziesiętnym;
- 8) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość budynków mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wysokość wszystkich pozostałych obiektów budowlanych zlokalizowanych na danym terenie.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne**

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

- 1) obowiązuje stosowanie kolorystyki zabudowy harmonizującej z otoczeniem, zbliżonej do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: wapno, piasek, drewno, kamień, cegła, kamień naturalny oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów;
- 2) zakazuje się stosowania 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: wibracje, gazy, pyły, substancje złowne, 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 **I-MN** – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem **I-MN/U** – jak dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej,

c) dla terenu oznaczonego symbolem **I-MWn** – jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

- 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** - 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) 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.** 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) „Bóbr od Żeliszowskiego Potoku do Bobrzycy”, o kodzie PLRW600020163799 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.

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: 14 m,
- 2) minimalna powierzchnia działki: 450 m<sup>2</sup>,
- 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 drogi publicznej oznaczonej symbolem I-KDD - ul. Wierzbową oraz dróg publicznych położonych poza granicami planu: ul. Stolarską i ul. Akacjową;
- 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 : co najmniej 4% ogólnej liczby stanowisk, lecz nie mniej niż 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 5; na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszcza się brak miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 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) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych 20/0,4 kV;
- 2) ustala się zaopatrzenie w gaz:
  - a) dopuszcza się budowę 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;
- 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 mieszkaniowej jednorodzinnej**, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **I-MN** określa się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i obiekty towarzyszące, zieleni;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, wielospadowych; dopuszcza się elementy wzbogacające kształt dachu jak lukarny, facjaty, doświetlenia; kryte dachówką ceramiczną lub cementową;
  - b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne i 8m;
  - c) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: od 4,6 m do 6,1m od ul. Stolarskiej położonej poza granicami planu oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - d) dopuszcza się dowolne gabaryty zabudowy;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,5;
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,25;
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
  - d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
    - 1 stanowiska na 1 mieszkanie,
    - 1 stanowisko na 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej;
- 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 %.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - może występować samodzielnie lub w dowolnych proporcjach:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) usługi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: 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; dopuszcza się elementy wzbogacające kształt dachu jak lukarny, facjaty, doświetlenia;
  - b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 2 kondygnacje i 8m;
  - c) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
    - od 5,7m do 6,1m od ul. Stolarskiej położonej poza granicami planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
    - od 0m do 5m od terenu **I-KDD** - ul. Wierzbowej;
  - d) dopuszcza się dowolne gabaryty zabudowy;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,2,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,6,

- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
- d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
  - 1 stanowiska na 1 mieszkanie,
  - 1 stanowisko na 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej;
- 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 **I-MWn** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności;
- 2) przeznaczenie uzupełniające :
  - a) urządzenia i obiekty towarzyszące, zieleni,
  - b) usługi wbudowane zajmujące nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
  - c) mieszkania towarzyszące;
- 3) 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) dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°,
  - c) ustala się wysokość zabudowy: 2 kondygnacje i 7 m,
  - d) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
    - od 8,3m do 14,3m od ul. Akacjowej - położonej poza granicami planu,
    - od 6m do 14,3m od ul. Wierzbowej oznaczonej symbolem I-KDD oraz w części położonej poza granicami planu;
  - e) dopuszcza się dowolne gabaryty budynków,
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,45,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,20,
  - 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 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy usługowej;
- 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 terenu drogi publicznej - ulicy klasy dojazdowej**, wydzielonej na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonej symbolem **I-KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy D – dojazdowej o przekroju ulicznym;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających od 7 m do 14,5 m oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) 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.



# **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU ZLOKALIZOWANEGO W REJONIE ULIC: STOLARSKA - WIERZBOWA - AKACJOWA W BOLESŁAWCU**

154/1

SKALA 1:1000



232

231

230

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351

352

353

354

355

356

357

358

359

360

361

362

363

364

365

366

367

368

369

370

371

372

373

374

375

376

377

378

379

380

381

382

383

384

385

386

387

388

389

390

391

392

393

394

395

396

397

398

399

400

401

402

403

404

405

406

407

408

409

410

411

412

413

414

415

416

417

418

419

420

421

422

423

424

425

426

427

428

429

430

431

432

433

434

435

436

437

438

439

440

441

442

443

444

445

446

447

448

449

450

451

452

453

454

455

456

457

458

459

460

461

462

463

464

465

466

467

468

469

470

471

472

473

474

475

476

477

478

479

480

481

482

483

484

485

486

487

488

489

490

491

492

493

494

495

496

497

498

499

500

501

502

503

504

505

506

507

508

509

510

511

512

513

514

515

516

517

518

519

520

521

522

523

524

525

526

527

528

529

## 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, z 2019 r. poz. 60, 235), 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 **I-MN**, **I-MN/U**, **I-MWn**, dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, 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 w jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) „Bóbr od Żeliszowskiego Potoku do Bobrzy” o kodzie PLRW600020163799 oraz jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) Nr 93 o kodzie PLGW600093,

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

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

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

6) walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez 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”, 7 stycznia 2019 r.) oraz przez obwieszczenie opublikowane na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Miasta Bolesławiec w dniach od 7 stycznia do 26 lutego 2019 r. o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 15 stycznia 2019 r. do 12 lutego 2019 r.

d) zorganizowanie w dniu 25 stycznia 2019 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

e) wyznaczenie w ogłoszeniu terminu (do dnia 26 lutego 2019 r.), w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić 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 ze względu na planowane inwestycje miejskie – umożliwienie sprzedaży działki będącej w zasobach miejskich. 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: Stolarska – Wierzbowa - Akacyjowa”, zgodnie z art. 14 ust 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: Stolarska – Wierzbowa - Akacyjowa”, 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: Stolarska – Wierzbowa - Akacyjowa”, 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 watorów 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy w rejonie ulic: Stolarska – Wierzbowa - Akacyjowa 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 „I”, w granicach wyznaczonych w *Studium* obszarów funkcyjnych:

Obszar funkcyjny mieszkalnictwa o niskiej intensywności zabudowy [ MN ], o udziale mieszkalnictwa o niskiej intensywności zabudowy - zabudowy jednorodzinnej (w rozumieniu przepisów odrębnych) oraz budynków wielorodzinnych o formie architektonicznej i gabarytach zbliżonych do budynku jednorodzinnego;

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*,

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

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 LVI/463/2014 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 12 listopada 2014 r.;

7. Jak wynika z „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy w rejonie ulic: Stolarska – Wierzbowa - Akacyjowa”, 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: Stolarska – Wierzbowa - Akacyjowa.

MG/JK