

Projekt

z dnia 14 października 2019 r.

Zgłoszony przez Prezydenta Miasta Bolesławiec

Druk Nr XII/.../2019/a

**UCHWAŁA NR XII/.../2019
RADY MIASTA BOLESŁAWIEC**

z dnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w kwartale ulic: Żołnierzy Wyklętych - Powstańców Warszawy -Warszawska - Gdańska w Bolesławcu – część „A”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. 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, 730 i 1009), w związku z uchwałą Nr XXXV/361/2017 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 26 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w kwartale ulic: Żołnierzy Wyklętych - Powstańców Warszawy – Warszawska - Gdańska w Bolesławcu,

Rada Miasta Bolesławiec uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w kwartale ulic: Żołnierzy Wyklętych - Powstańców Warszawy - Warszawska - Gdańska w Bolesławcu – część „A”, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec”, przyjętego uchwałą Nr XLVI/471/2018 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 28 marca 2018 r.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) oznaczenie terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
 - a) od **G-MWn1** do **G-MWn3** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej,
 - b) **G-MWs1** oraz **G-MWs2** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej średniowysokiej,
 - c) **G-KDL** – teren drogi publicznej – ulica klasy lokalnej,
 - d) **G-KDD1** oraz **G-KDD2** - tereny dróg publicznych – ulice klasy dojazdowej,
 - e) **G-Kp** – teren ciągu pieszego;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) miejsca zmiany typu linii zabudowy;
- 6) oznaczenia wymiarowe w metrach;
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej – podstawowej;
- 8) zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków;

9) granica obszaru objętego planem, która:

- a) została określona na rysunku planu zgodnie z uchwałą Nr XXXV/361/2017 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 26 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w kwartale ulic: Żołnierzy Wyklętych - Powstańców Warszawy - Warszawska - Gdańska w Bolesławcu;
- b) stanowi jednocześnie granicę obszaru położonego w strefie ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- a) **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 „G”;
- b) **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;
- c) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymagane jest usytuowanie co najmniej 50% lica elewacji frontowej budynku;
- d) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- e) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć określony w uchwale dominujący sposób przeznaczenia terenu oraz sposób użytkowania obiektów budowlanych z nim związanych;
- f) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na danym terenie;
- g) **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 wsporczy;
- h) **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;
- i) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi niepowodujące uciążliwości poza granicami własności, o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 400 m² oraz usługi publiczne;
- j) **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;
- k) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej, wyrażony ułamkiem dziesiętnym;
- l) **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 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, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu emisji substancji i energii wprowadzonych bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka do wód, powietrza, gleby lub ziemi - na poziomie nie wyższym niż określony w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych odpowiednio:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami **G-MWn**, **G-MWs** – 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 w tym krajobrazów kulturowych 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 **G-MWs1**:

- dom mieszkalny – ul. Warszawska 11,
- dom mieszkalny – ul. Warszawska 12,
- dom mieszkalny – ul. Gdańska 39,
- dom mieszkalny – ul. Gdańska 40,
- dom mieszkalny – ul. Gdańska 42,
- dom mieszkalny – ul. Gdańska 43,
- dom mieszkalny – ul. Gdańska 45,
- dom mieszkalny – ul. Gdańska 46,
- dom mieszkalny – ul. Gdańska 47,
- dom mieszkalny – ul. Gdańska 48,
- dom mieszkalny – ul. Gdańska 49,
- dom mieszkalny – ul. Gdańska 50,

b) na terenie **G-MWs2**:

- dom mieszkalny – ul. Gdańska 53,
- dom mieszkalny – ul. Gdańska 54,

c) na terenie **G-MWn3**:

- dom mieszkalny – ul. Warszawska 17,
- dom mieszkalny – ul. Warszawska 18,
- dom mieszkalny – ul. Warszawska 19,
- dom mieszkalny – ul. Warszawska 20,
- dom mieszkalny – ul. Warszawska 21;

- 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 niepełnosprawnych 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, 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) dopuszcza się sytuowanie ścian budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) poza wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne i obowiązujące 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 granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) granica obszaru objętego planem stanowi zarazem granicę obszaru położonego w zasięgu 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) 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;
- 3) część obszaru objętego ustaleniami planu – zgodnie z załącznikiem graficznym - położona jest w granicach obszaru rewitalizacji;
- 4) obszar objęty ustaleniami planu położony jest w granicach obszaru zdegradowanego;
- 5) na obszarze objętym ustaleniami planu nie ustanowiono granic terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych 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 – **G-KDL** ulicy klasy lokalnej (ul. Gdańska) i dojazdowych: **G-KDD1** (ul. Żołnierzy Wyklętych) i **G-KDD2** (ul. Warszawska, ul. Powstańców Warszawy, ul. Orląt Lwowskich, ul. Armii Krajowej);
- 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:
 - a) na terenach dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na pozostałych terenach: 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania lecz nie mniej niż 1 stanowisko, jeśli liczba tych miejsc wynosi więcej niż 5;
- 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 z istniejącej sieci dystrybucyjnej o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 MPa, przy czym:
- a) dopuszcza się modernizację i rozbudowę tej sieci w sposób umożliwiający budowę przyłączy gazowych do granic poszczególnych działek budowlanych oraz lokalizację w granicach tych działek skrzyń przyłączeniowych z zaworem głównym, gazomierzem i pozostałą niezbędną armaturą, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) 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 wiatrowe).

§ 14. Nie zachodzi potrzeba określenia sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 15. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej**, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od **G-MWn1** do **G-MWn3** określa się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niska;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi o maksymalnej powierzchni 30% powierzchni użytkowej budynku, urządzenia i obiekty towarzyszące, zieleni;
- 3) zasady ochrony środowiska: zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) zakazuje się lokalizowania wolnostojących obiektów garażowych i gospodarczych;
 - b) na terenie **G-MWn3** w przypadku lokalizacji nowego budynku przeznaczenia podstawowego, ustala się obowiązek dostosowania jego formy architektonicznej do formy istniejących, sąsiadujących budynków ujętych w ewidencji zabytków, w zakresie geometrii dachu, bryły, kubatury i wysokości,
 - c) na terenie **G-MWn1** dachy:

- 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;

- dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 °,

d) na terenach **G-MWn2**, **G-MWn3**: 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;

e) ustala się wysokość zabudowy:

- dla terenów **G-MWn1** i **G-MWn3**: 3 kondygnacje nadziemne i 12 m,

- dla terenu **G-MWn2**: 3 kondygnacje nadziemne i 15 m,

f) ustala się obowiązujące linie zabudowy w odległości 0,00 m od terenu **G-KDD2** (ul. Warszawskiej),

g) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- od 0 m do 7 m od terenu **G-KDD2** (zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu),

- 10 m od terenu **G-MWs1**,

- 6 m od ul. Żołnierzy Wyklętych;

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

a) intensywność zabudowy: od 0,30 do 1,60,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,40 ,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- dla terenów **G-MWn1** i **G-MWn2**: 35%,

- dla terenu **G-MWn3**: 20%,

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

- 1,5 stanowiska na 1 mieszkanie,

- 1 stanowisko na 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) na terenie **G-MWn3** obowiązują ustalenia § 7 pkt 1 i 2, wynikające z lokalizacji obiektów wpisanych do w gminnej ewidencji zabytków,

b) na terenach: **G-MWn2** (w granicach określonych na rysunku planu) i **G-MWn3** obowiązują ustalenia § 7 pkt 3 wynikające z lokalizacji w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – podstawowej;

7) uwzględnia się:

a) położenie w granicach obszaru zdegradowanego,

b) położenie – zgodnie z rysunkiem planu - w granicach obszaru rewitalizacji.

8) stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10 %.

§ 16. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej średniowysokiej, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **G-MWs1** i **G-MWs2** określa się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna średniowysoka;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi o maksymalnej powierzchni 30% powierzchni użytkowej budynku, urządzenia i obiekty towarzyszące, zieleń;

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

4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) zakazuje się lokalizowania wolnostojących obiektów garażowych i gospodarczych;
- b) w przypadku lokalizacji nowych budynków przeznaczenia podstawowego, ustala się obowiązek dostosowania jego formy architektonicznej do formy istniejących, sąsiadujących budynków ujętych w ewidencji zabytków, w zakresie geometrii dachu, bryły, kubatury i wysokości,
- c) 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;
- d) ustala się wysokość zabudowy:
 - dla terenu **G-MWs1**: 4 kondygnacje nadziemne i 15 m,
 - dla terenu **G-MWs2**: 4 kondygnacje nadziemne i 16 m,
- e) ustala się obowiązujące linie zabudowy w odległości od 0m do 3m od terenu **G-KDL**, **G-KDD2** oraz ul. Gdańskiej (położonej poza granicami planu),
- f) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - od 0 m do 6 m od terenu **G-KDD1** i **G-KDD2** (zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu),
 - 4 m od terenu **G-MWn1**,

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

- a) intensywność zabudowy: od 0,35 do 2,30,
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - dla terenu **G-MWs1**: 0,35,
 - dla terenu **G-MWs2**: 0,45,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla terenu **G-MWs1**: 40%,
 - dla terenu **G-MWs2**: 20%,
- 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 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej;

6) 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;

7) uwzględnia się:

- a) położenie w granicach obszaru zdegradowanego,
- b) położenie w granicach obszaru rewitalizacji.

8) stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10 %.

§ 17. Dla terenu drogi publicznej - ulicy klasy lokalnej, wydzielonej na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonej symbolem **G-KDL** określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy L – lokalnej 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 0 m do 3 m – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia § 7 pkt 3 wynikające z lokalizacji w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – podstawowej;
- 5) Uwzględnia się:
 - a) położenie w granicach obszaru zdegradowanego,
 - b) położenie w granicach obszaru rewitalizacji.
- 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 0%.

§ 18. Dla terenów dróg publicznych - ulic klasy dojazdowej, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **G-KDD1** i **G-KDD2** określa 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 0 m do 17 m – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia § 7 pkt 3 wynikające z lokalizacji w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – podstawowej;
- 5) uwzględnia się:
 - a) położenie w granicach obszaru zdegradowanego,
 - b) położenie w granicach obszaru rewitalizacji.
- 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 0%.

§ 19. Dla terenu ciągu pieszego, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **G-KP** określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: ciąg pieszy;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających 3 m – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia § 7 pkt 3 wynikające z lokalizacji w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – podstawowej;
- 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

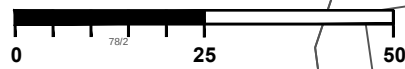
§ 20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Bolesławiec.

§ 21. 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 KWARTALE ULIC:
ŻOŁNIERZY WYKLĘTYCH - POWSTAŃCÓW WARSZAWY - WARSZAWSKA - GDAŃSKA W BOLESŁAWCU - CZĘŚĆ "A"**

SKALA 1:1000



G-KDL

G-KDD1

G-MWs1

G-MWn1

G-KDD2

332/1
ul. Orłat Lwowski

G-MWs2

G-Kp

G-KP

G-MW_{n2}

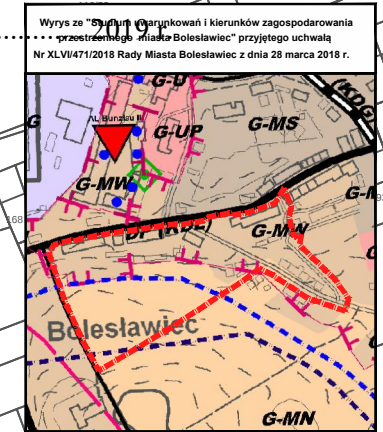
G-MWn3

1084

1084

LEGENDA

	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
MWn	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ NISKIEJ
MWs	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ ŚREDNIOWYSOKIEJ
KDL	TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA KLASY LOKALNEJ
KDD	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE KLASY DOJAZDOWEJ
Kp	TEREN CIĄGU PIESZEGO
	OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
	NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
	MIĘJSCA ZMIANY TYPU LINII ZABUDOWY
	OZNACZENIA WYMIAROWE W METRACH
	GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - PODSTAWOWEJ
	ZABYTKI NIEMUCHOME UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	GRANICA OBSZARU REWITALIZACJI
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM, KTÓRA: a. została określona na rysunku planu zgodnie z uchwałą Nr XXXX/361/2017 - Rady Miasta Boleśławic z dnia 26 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu lokalizowanego w kwadracie ulic: Żołnierzy Wyklętych - Powstańców Warszawy - Warszawa - Gdańska w Boleśławcu, b. stanowi jednocześnie granicę obszaru położonego: - w strefie ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych - w obszarze zieleńdradwan - w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 „Niecka Zewnętrznośrodek Boleśławic” - w obrębie jednostek planistycznych gospodowania wodami: jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP), „Młynówka” o kodzie PLRW6006163704 oraz jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) Nr 93 o kodzie PLGW600093



SKALA 1: 10 000	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
MN	OBZAR FUNKCYJNY MIESZKALNICTWA O NISKIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
MW	OBZAR FUNKCYJNY MIESZKALNICTWA O WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY

ROZSTRZYGNIECIE

w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w kwartale ulic: Żołnierzy Wyklętych – Powstańców Warszawy – Warszawska – Gdańska w Bolesławcu – część „A”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn.zm.) Rada Miasta Bolesławiec rozstrzyga, co następuje:

1) Uwaga złożona w dniu 04.09.2019 r. dotycząca obszaru objętego planem o treści:

Wnioskodawca w roku 2015r. kupując dom w tej okolicy sugerował się planem miejscowym, który wskazywał, iż będzie to spokojne, ciche i bezpieczne osiedle domków jednorodzinnych z dala od zgiełku ulicznego i dużego ruchu. W związku z realizacją planowanych zmian, wcześniejsze walory okolicy znikną, a miejsce w którym stoi dom wnioskodawcy nie będzie już tak atrakcyjne i bezpieczne dla niego. W związku z powyższym nie zgadza się na planowane zmiany.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Bolesławiec: uwaga nieprzyjęta

Uzasadnienie: Wprowadzone przeznaczenie jest zgodne z zamierzeniami inwestycyjnymi oraz obowiązującym Studium.

2) Uwaga złożona w dniu 04.09.2019 r. dotycząca obszaru objętego planem o treści:

Wniosek o oddzielenie istniejącego osiedla zabudowy jednorodzinnej przy ul. Majora Hubala i Powstańców Warszawy od planowanej zabudowy wielorodzinnej na terenie oznaczonym G-MWn1 poprzez zamknięcie drogi ul. Powstańców Warszawy w miejscu styku działek 113/16 z 114/4 – tj. przy posesji na ul. Powstańców Warszawy 7. Pozwoli to na ograniczenie uciążliwości spowodowanej planowaną zabudową wielorodzinna na osiedlu, na którym do chwili obecnej plan gwarantował zabudowę jednorodzinna. Oddzielenie osiedla poprzez zamknięcie drogi (i przejazdu) uniknie w przyszłości napływaniu skarg na uciążliwości w postaci nadmiernego ruchu pojazdów oraz spadku bezpieczeństwa co zapewni względny spokój między częścią zabudowy jednorodzinnej a wielorodzinna. Ponadto wg wnioskodawcy, ich dom w chwili wybudowania osiedla wielorodzinnego automatycznie straci na wartości, przez co poniosą oni znaczne straty materialne.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Bolesławiec: uwaga nieprzyjęta

Uzasadnienie: Plan miejscowy zakłada wprowadzenie na terenie G-MWn1 minimum 35% powierzchni jako biologicznie czynnej, jednak nie narzuca sposobu jej realizacji i konkretnego umiejscowienia. Plan miejscowy nie reguluje zasad kierowania ruchem – w tym nie określa, które ulice są jednokierunkowe, bądź ślepe.

3) Uwaga złożona w dniu 30.08.2019 dotycząca działek nr 113/1, 340/5 o treści:

- W projekcie brak szczegółowej analizy skutków „planu” na korytarze powietrzne. Brak oceny wpływu dopuszczonej zabudowy wielorodzinnej na jakość powietrza – w szczególności ze względu na ograniczenia korytarzy powietrznych.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Bolesławiec: uwaga nieprzyjęta

Uzasadnienie: Szczegółowe analizy skutków wprowadzenia zmian na poszczególne komponenty środowiska zostały przeprowadzone i zawiera prognoza oddziaływania na środowisko. Analizy takie nie stanowią elementu planu miejscowego.

- W ramach opracowania „Planu” nie dokonano analizy w zakresie wpływu „Planu” na spływ wód gruntowych. Dopuszczona „Planem zabudowa wielorodzinna usytuowana w poprzek wzniesienia może w znacznym stopniu ograniczyć naturalny spływ wód gruntowych

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Bolesławiec: uwaga nieprzyjęta

Uzasadnienie: Szczegółowe analizy skutków wprowadzenia zmian na poszczególne komponenty środowiska zostały przeprowadzone i zawiera prognoza oddziaływania na środowisko. Analizy takie nie stanowią elementu planu miejscowego. W planie miejscowym nie został wskazany kierunek lokalizacji zabudowy – w poprzek wzniesienia, a jedynie obszar, na którym można ta zabudowę zlokalizować.

4) Uwaga złożona w dniu 30.08.2019 dotycząca działek nr 113/1, 340/5 o treści:

- Wprowadzenie zmiany planu stanowiłoby naruszenie zasady zaufania obywatela do Państwa, wyrażonej w wyroku TK z 14 czerwca 2000 r. sygn.. P.3/00: [...] Jednostka winna mieć możliwość określenia zarówno konsekwencji poszczególnych zachowań i zdarzeń na gruncie obowiązującego w danym momencie stanu prawnego jak też oczekiwać, że prawodawca nie zmieni ich w sposób arbitralny.[...]

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Bolesławiec: uwaga nieprzyjęta

Uzasadnienie: Procedura przedmiotowej zmiany planu zastała przeprowadzona w sposób jawny, zgodny z przepisami oraz umożliwiającą pełen udział społeczeństwa.

- „Plan” jest sprzeczny z postanowieniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec (dalej „Studium”). Teren ten został objęty w Studium funkcją G-MN, tj. zabudowa jednorodzinna, dopuszczająca również – poprzez zawarta w Studium definicje zabudowy jednorodzinnej – zabudowę wielorodzinna, jednak wyłącznie o formie architektonicznej i gabarytach zbliżonych do budynku jednorodzinnego. Zgodnie z planem można zbudować kilka dużych, trzykondygnacyjnych bloków mieszkalnych, które w sposób oczywisty nie mają ani formy ani gabarytu zbliżonego do budynku jednorodzinnego

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Bolesławiec: uwaga nieprzyjęta

Uzasadnienie: Zastosowany w Studium symbol [MN] nie może być utożsamiany z symbolem „MN” reprezentującym w planach miejscowych zabudowę jednorodzinną. W Studium termin obszaru funkcjonalnego mieszkalnictwa o niskiej intensywności zabudowy został precyzyjnie określony. Zgodnie z definicją zapisaną w rozdziale III-1. „Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy”, w ust. 1” Obszar funkcyjny mieszkalnictwa o niskiej intensywności zabudowy [MN]” określono, co następuje: „Obszar funkcyjny o przeważającym udziale mieszkalnictwa o niskiej intensywności zabudowy - zabudowy jednorodzinnej (w rozumieniu przepisów odrębnych) oraz budynków wielorodzinnych o formie architektonicznej i gabarytach zbliżonych do budynku jednorodzinnego, ale o liczbie mieszkań większej niż 2. Dopuszcza się przeznaczenie maksymalnie 40 % powierzchni obszaru funkcyjnego jako terenów:

- 1) mieszkaniowo-usługowych,
- 2) usług i handlu,
- 3) użyteczności publicznej,
- 4) obsługi komunikacji drogowej,
- 5) kościołów i innych związków wyznaniowych,
- 6) zieleni publicznej,
- 7) sportu i rekreacji;

Ponadto, zgodnie z zapisami zawartymi w rozdziale III-pkt 4 Studium, „przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, za zgodne z ustaleniami niniejszego Studium uznaje się:

·korygowanie minimalnych i maksymalnych parametrów i wskaźników urbanistycznych określonych w Studium dla poszczególnych obszarów funkcyjnych, w dostosowaniu do minimalnych i maksymalnych parametrów i wskaźników urbanistycznych występujących w obrębie danego obszaru funkcyjnego lub sąsiedniego obszaru funkcyjnego”.

·Zgodnie z ustaleniami rozdziału III-2 pkt 3 Studium, za zgodne z ustaleniami Studium uznaje się korygowanie przebiegu granic sąsiadujących ze sobą obszarów funkcyjnych z tolerancją ± 50 m.

·Teren G-MWn1 niemalże w całości położony jest w strefie oddalonej o 50m od granicy terenu G-MW wyznaczonego w Studium. Ponadto Studium dopuszcza realizację funkcji mieszkaniowo-

usługowej, co łącznie pozwala na wprowadzenie zaproponowanego przeznaczenia zgodnie z ustaleniami Studium. Parametry zabudowy – w szczególności jej wysokość, odpowiadają zabudowie jednorodzinnej.

- Brak jest w tym aktualnym przypadku jakichkolwiek merytorycznych argumentów wprowadzenia zmiany w zakresie działek 113/1, oprócz oczywistych interesów obecnego właściciela tych działek

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Bolesławiec: uwaga nieprzyjęta

Uzasadnienie: Plany miejscowe i ich zmiany dokonuje się wg aktualnych potrzeb, w tym również w odpowiedzi na zamierzenia inwestorów.

- Ewentualna zmiana naruszałaby walory architektoniczne osiedla

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Bolesławiec: uwaga nieprzyjęta

Uzasadnienie: Ustalenia planu – w szczególności dotyczące wskaźników zabudowy pozwalają na zachowanie ładu przestrzennego tego obszaru.

- Ewentualna zmiana mogłaby prowadzić do znacznych szkód wizerunkowych miasta Bolesławiec i do procesów odszkodowawczych, związanych z nieuzasadnioną zmianą planu

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Bolesławiec: uwaga nieprzyjęta

Uzasadnienie : Skutki finansowe uchwalenia przedmiotowej zmiany planu, w szczególności konieczność wypłaty ewentualnych odszkodowań, zawarte są w opracowaniu „prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego”.

5) Uwaga złożona w dniu 30.08.2019 dotycząca działek nr 113/1, 340/5 o treści:

Proponowane zmiany są sprzeczne z postanowieniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec (dalej „Studium”). Teren ten został objęty w Studium funkcją G-MN, tj. zabudowa jednorodzinna, dopuszczająca również – poprzez zawartą w Studium definicję zabudowy jednorodzinnej – zabudowę wielorodzinną, jednak wyłącznie o formie architektonicznej i gabarytach zbliżonych do budynku jednorodzinnego.

Postanowienia zawarte w projekcie planu dopuszczają wprost zabudowę wielorodzinną bez wprowadzenia ograniczenia zawartego w „Studium” w zakresie formy architektonicznej i gabarytów zbliżonych do budynku jednorodzinnego. Zaproponowane w planie ograniczenia w zakresie intensywności zabudowy, maksymalnej liczby kondygnacji lub maksymalnej wysokości budynków są niewystarczające, aby wykluczyć możliwość budynków wielorodzinnych, których forma architektoniczna lub gabaryty nie byłaby zbliżona do budynków jednorodzinnych. Wg wnioskodawcy plan rozszerza katalog rodzaju budynków możliwych do wybudowania na tym terenie.

Wnioskodawca podkreśla, że wg niego postanowienia planów miejscowych mogą wyłącznie doprecyzowywać i uszczegóławiać wytyczne zawarte w studium – mogą być czynione wyłącznie ograniczenia. Niedopuszczalne wg wnioskodawcy jest znoszenie ograniczeń wyznaczonych w Studium i dopuszczanie zabudowywania terenu w sposób niezgodny ze Studium.

Ewentualna zmiana funkcji terenu G-MN na G-MWn1 na podstawie rozdziału III-2 pkt 3 Studium nie jest dopuszczalna, gdyż działka w istotnej części jest oddalona od granicy sąsiadującego obszaru o funkcji G-MW powyżej 50m.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Bolesławiec: uwaga nieprzyjęta

Uzasadnienie: Zastosowany w Studium symbol [MN] nie może być utożsamiany z symbolem „MN” reprezentującym w planach miejscowych zabudowę jednorodziną. W Studium termin obszaru funkcjonalnego mieszkalnictwa o niskiej intensywności zabudowy został precyzyjnie określony. Zgodnie z definicją zapisaną w rozdziale III-1. „Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy”, w ust. 1” Obszar funkcyjny mieszkalnictwa o niskiej intensywności zabudowy [MN]” określono, co następuje: „Obszar funkcyjny o przeważającym udziale mieszkalnictwa o niskiej intensywności zabudowy - zabudowy jednorodzinnej (w rozumieniu przepisów odrębnych) oraz budynków wielorodzinnych o formie architektonicznej i gabarytach zbliżonych do budynku jednorodzinnego, ale o liczbie mieszkań większej niż 2. Dopuszcza się przeznaczenie maksymalnie 40 % powierzchni obszaru funkcyjnego jako terenów:

- 1) mieszkaniowo-usługowych,

- 2) usług i handlu,
- 3) użyteczności publicznej,
- 4) obsługi komunikacji drogowej,
- 5) kościołów i innych związków wyznaniowych,
- 6) zieleni publicznej,
- 7) sportu i rekreacji;

Ponadto, zgodnie z zapisami zawartymi w rozdziale III-pkt 4 Studium, „przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, za zgodne z ustaleniami niniejszego Studium uznaje się:

- korygowanie minimalnych i maksymalnych parametrów i wskaźników urbanistycznych określonych w Studium dla poszczególnych obszarów funkcyjnych, w dostosowaniu do minimalnych i maksymalnych parametrów i wskaźników urbanistycznych występujących w obrębie danego obszaru funkcyjnego lub sąsiedniego obszaru funkcyjnego”.

- Zgodnie z ustaleniami rozdziału III-2 pkt 3 Studium, za zgodne z ustaleniami Studium uznaje się korygowanie przebiegu granic sąsiadujących ze sobą obszarów funkcyjnych z tolerancją ± 50 m.

- Teren G-MW_{n1} niemalże w całości położony jest w strefie oddalonej o 50m od granicy terenu G-MW wyznaczonego w Studium. Ponadto Studium dopuszcza realizację funkcji mieszkaniowo-usługowej, co łącznie pozwala na wprowadzenie zaproponowanego przeznaczenia zgodnie z ustaleniami Studium. Parametry zabudowy – w szczególności jej wysokość, odpowiadają zabudowie jednorodzinnej.

ROZSTRZYGNIECIE

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730 i 1009), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2019 poz. 506), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003r. *o dochodach jednostek samorządu terytorialnego* (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1530, 2161, 2193, 2245, z 2019 r. poz. 525, 1287, 1495) Rada Miejska w Bolesławcu rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanych z nimi wykupami terenów, prowadzić będą właściwe jednostki miejskie.
- 2) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej, gazociągowej, ciepłej oraz gospodarka odpadami. Wszystkie zadania realizowane będą zgodnie z ustaleniami planu miejscowego oraz przepisami odrębnymi. Zadania związane z gospodarką odpadami realizowane będą również zgodnie z planem gospodarki odpadami.
- 3) Podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w planie miejscowym, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej prognozy Finansowej Miasta Bolesławiec.
- 4) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Bolesławiec.
- 5) Inwestycje mogą być realizowane etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczonych do zadań własnych gminy, zapisanych w niniejszym planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. *o finansach publicznych* (Dz.U. z 2019 r. poz. 869, 1622, 1649) , przy czym finansowanie inwestycji będzie się odbywać poprzez:

- a) Wydatki z budżetu miasta,
- b) Współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet gminy, w ramach m.in.:
 - Dotacji unijnych,
 - Dotacji samorządu województwa,
 - Dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - Kredytów i pożyczek bankowych,
 - Innych środków zewnętrznych;
- c) Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

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, 730 i 1009), 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 **G-MWn**, **G-MWs** dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz odpowiednio wielorodzinnej, 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 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;

e) dokonane w planie zmiany przeznaczenia terenu dotyczą gruntów zabudowanych i zurbanizowanych, niewymagających 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 nowożytnej 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:

a) poprzez wyznaczenie terenów dróg publicznych - ulicy klasy lokalnej **G-KDL** (ul. Gdańska) oraz ulic dojazdowych **G-KDD1** i **G-KDD2**,

b) 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”, 16 lipca 2019 r.) oraz przez obwieszczenie opublikowane na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Miasta Bolesławiec w dniach od 16 lipca 2019 r. do 5 września 2019 r. o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożenie tego projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 24 lipca 2019 r. do 22 sierpnia 2019 r.,

d) zorganizowanie w dniu 20 sierpnia 2019 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

e) wyznaczenie w ogłoszeniu terminu (do dnia 5 września 2019 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. 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 kwartale ulic: Żołnierzy Wyklętych - Powstańców Warszawy -Warszawska – Gdańska w Bolesławcu”, 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 w kwartale ulic: Żołnierzy Wyklętych - Powstańców Warszawy -Warszawska - Gdańska w Bolesławcu – część A”, której celem było podsumowanie stanu środowiska i określenie przewidywanego wpływu ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego;

3) „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w kwartale ulic: Żołnierzy Wyklętych - Powstańców Warszawy - Warszawska - Gdańska w Bolesławcu – część A”, określającą wpływ ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy, na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zawierającą wnioski dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

4. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy, nastąpiło w sposób opisany w ust. 1 pkt 1 niniejszego uzasadnienia, a także poprzez wykorzystanie potencjału w postaci dostępu terenu do sieci komunikacyjnej oraz wyposażenia terenu w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.

5. Ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w kwartale ulic: Żołnierzy Wyklętych - Powstańców Warszawy - Warszawska - Gdańska w Bolesławcu – część „A” 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 „G”, w granicach wyznaczonych w *Studium* obszarów funkcyjnych:

1) mieszkalnictwa o niskiej intensywności zabudowy [MN], o przeważającym udziale mieszkalnictwa o niskiej intensywności zabudowy - zabudowy jednorodzinnej (w rozumieniu przepisów odrębnych) oraz budynków wielorodzinnych o formie architektonicznej i gabarytach zbliżonych do budynku jednorodzinnej, ale o liczbie mieszkań większej niż 2;

2) mieszkalnictwa o wysokiej intensywności zabudowy [MW], o przeważającym udziale mieszkalnictwa o wysokiej intensywności zabudowy - zabudowy wielorodzinnej.

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,

-korygowanie minimalnych i maksymalnych parametrów i wskaźników urbanistycznych określonych w *Studium* dla poszczególnych obszarów funkcyjnych, w dostosowaniu do minimalnych i maksymalnych parametrów i wskaźników urbanistycznych występujących w obrębie danego obszaru funkcyjnego lub sąsiedniego obszaru funkcyjnego

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:

- 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.;

7. Jak wynika z „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w kwartale ulic: Żołnierzy Wyklętych - Powstańców Warszawy - Warszawska - Gdańska w Bolesławcu – część A”, w planie nie zapisano inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy.

8. Rada Miejska w Bolesławcu przystąpiła do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego uchwałą Nr XXXV/361/2017 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 26 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w kwartale ulic: Żołnierzy Wyklętych - Powstańców Warszawy - Warszawska - Gdańska w Bolesławcu. W zakresie nią objętym została przeprowadzona procedura planistyczna, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym aż do wyłożenia do publicznego wglądu. Na tym etapie prac planistycznych wpłynął wniosek właściciela części terenu o wyłączenie go z prac planistycznych. Stąd też wynika fakt, iż zarówno wyłożony do publicznego wglądu projekt planu miejscowego jak i niniejsza uchwała obejmuje swym zasięgiem obszar mniejszy, niż uchwała inicjująca.

Mając na uwadze powyższe, przedstawiam do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w kwartale ulic: Żołnierzy Wyklętych - Powstańców Warszawy - Warszawska - Gdańska w Bolesławcu – część A.