

Projekt

z dnia 9 marca 2015 r.
Zgłoszony przez Prezydenta Miasta Bolesławiec
Druk Nr V/.../2015/a

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BOLESŁAWIEC**

z dnia 2015 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu zlokalizowanego przy ulicy II Armii Wojska Polskiego 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 2013 r. poz. 594 i 1318, z 2014 r. poz. 379 i 1072) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199), w związku z uchwałą Nr XXXVIII/317/2013 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 29 maja 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego przy ulicy II Armii Wojska Polskiego w Bolesławcu,

Rada Miasta Bolesławiec uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego przy ulicy II Armii Wojska Polskiego w Bolesławcu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec”, przyjętego uchwałą Nr LVI/463/2014 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 12 listopada 2014 r.

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego przy ulicy II Armii Wojska Polskiego w Bolesławcu, zwaną dalej planem.

3. Granice planu oznaczono na rysunku planu, o którym mowa w ust. 4 pkt 1, zgodnie z uchwałą Nr XXXVIII/317/2013 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 29 maja 2013 r.

4. 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.

5. 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 z dnia 27 marca 2003 r. 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 poszczególnych terenów określające jednostkę urbanistyczną, w obrębie której położony jest dany teren oraz przeznaczenie tego terenu;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) miejsca zmiany typu linii zabudowy.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) sugerowane linie podziału na działki budowlane;
- 3) sugerowana lokalizacja budynków;

4) zarys linii rozgraniczających układ komunikacyjny przyległy do obszaru planu.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu zasadniczym** - należy przez to rozumieć dach nad zasadniczą bryłą budynku, przy czym za dach zasadniczy nie uważa się zadaszeń: wejść, wiatrołapów, wykuszy, tarasów, lukarn i innych elementów zadaszenia budynku, mających za zadanie urozmaicenie geometrii bryły budynku;
- 2) **drodze serwisowej** - rozumiane jako drogi publiczne lub wewnętrzne o parametrach przewidzianych dla dróg klasy dojazdowej, prowadzone równoległe do przebiegu drogi krajowej nr 94, w celu umożliwienia obsługi komunikacyjnej terenów przylegających do tej drogi (przy jednoczesnym ograniczeniu ilości bezpośrednich połączeń posesji - wjazdów i wyjazdów);
- 3) **elewacji frontowej** - należy przez to rozumieć zewnętrzną powierzchnię ściany budynku z wszystkimi znajdującymi się na niej elementami (fasada), zwrócona w kierunku ulicy, drogi wewnętrznej lub placu,
- 4) **froncie działki** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która graniczy z drogą;
- 5) **jednostce urbanistycznej** - należy przez to rozumieć obszar wydzielony ze struktury miasta w oparciu o model funkcjonalno-przestrzenny miasta przyjęty w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec”, oznaczony literą „H”;
- 6) **linii zabudowy** :
 - a) **nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu (samodzielnie lub łącznie z liniami rozgraniczającymi dany teren), na którym dopuszcza się wznoszenie zabudowy;
 - b) **obowiązującej** - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymagane jest usytuowanie co najmniej 50% lica elewacji frontowej budynku;
- 7) **mieszkaniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć lokale mieszkalne wydzielone w budynku o sposobie użytkowania zgodnym z przeznaczeniem terenu określonym w planie, innym niż mieszkaniowy, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej tego budynku;
- 8) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 9) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć określony w uchwale sposób przeznaczenia terenu oraz sposób użytkowania obiektów budowlanych z nim związanych;
- 10) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej, wyrażony ułamkiem dziesiętnym.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru objętego ustaleniami planu

§ 4. 1. Określa się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:

- 1) **zabudowa jednorodzinna** w rozumieniu przepisów ustawy Prawo budowlane oraz przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wydanych na podstawie tejże ustawy;
- 2) **zabudowa usługowa**, przez co rozumie się teren przeznaczony do lokalizacji budynków służących do wykonywania działalności gospodarczej w zakresie usług i handlu, o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000 m², w granicach którego dopuszcza się:
 - a) mieszkania towarzyszące,
 - b) drogi serwisowe,
 - c) środki biernej ochrony przed uciążliwościami wywołanymi ruchem pojazdów, takie jak: zieleń o charakterze izolującym, nasypy ziemne, ekrany akustyczne oraz obiekty do nich podobne;
- 3) **obsługa komunikacji**, przez co rozumie się teren przeznaczony do lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu samochodowego oraz służących zaspokajaniu potrzeb podróżnych, w szczególności: obiektów noclegowych (hotele i moteli), parkingów terenowych i garaży, urządzeń wypoczynkowych i sanitarnych oraz obiektów do nich podobnych, w granicach którego dopuszcza się:
 - a) mieszkania towarzyszące,
 - b) drogi serwisowe,

c) środki biernej ochrony przed uciążliwościami wywołanymi ruchem pojazdów, takie jak: zieleń o charakterze izolującym, nasypy ziemne, ekrany akustyczne oraz obiekty do nich podobne;

4) **droga publiczna – ulica klasy głównej ruchu przyspieszonego** w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych oraz przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;

5) **drogi wewnętrzne** w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych.

2. W granicach terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 2 i 3, dopuszcza się:

1) urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie;

2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym sieci o charakterze przesyłowym i rozdzielczym;

3) dojścia i dojazdy;

4) budynki garażowe i gospodarcze;

5) obiekty małej architektury.

3. W granicach terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 4 i 5, dopuszcza się:

1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym sieci o charakterze przesyłowym i rozdzielczym;

2) obiekty małej architektury.

4. Sposoby przeznaczenia terenów wymienione w ust. 2 i 3 mogą jedynie uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie terenów w udziale nie większym niż 40 % w stosunku do przeznaczenia terenu określonego w ust 1.

§ 5. Określa się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) obowiązuje wymóg zachowania spójności rozwiązań architektonicznych, kolorystycznych i materiałowych w obrębie budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;

2) zakazuje się stosowania jako okładzin elewacyjnych paneli wykonanych z sztucznych tworzyw, imitujących deskowanie;

3) na terenach graniczących z terenami dróg publicznych zakazuje się lokalizowania ogrodzeń o przęsłach wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych.

§ 6. Określa się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) obowiązuje utrzymanie poziomu emisji substancji (wprowadzonych bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka do wód, powietrza, gleby lub ziemi) oraz emisji energii (takich jak: hałas, wibracje, gazy, pyły, substancje złowne, ścieki, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) - na poziomie nie wyższym niż określony w przepisach wydanych na podstawie ustawy Prawo ochrony środowiska;

2) zgodnie z przepisami w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, wydanymi na podstawie ustawy Prawo ochrony środowiska wskazuje się przynależność terenu **H-MN** do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) zakazuje się, z zastrzeżeniem pkt 4, realizacji:

a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie ustawy Prawo ochrony środowiska - w granicach terenu **H-MN**;

4) dopuszcza się realizację przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, stanowiących cel publiczny, zgodnych z przeznaczeniem terenów określonym w § 4;

5) uwzględnia się położenie obszaru objętego ustaleniami planu w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 „Niecka Zewnętrznosudecka Bolesławiec”, o którym mowa w § 10 ust. 1 pkt 1;

6) uwzględnia się położenie obszaru objętego ustaleniami planu w obrębie jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) „Bóbr od Żeliszowskiego Potoku do Bobrzyńcy”, o kodzie PLRW600020163799, o której mowa w § 10 ust. 1 pkt 2;

7) ustala się obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) w granicach obszaru objętego ustaleniami planu nie udokumentowano występowania zabytków nieruchomych ujętych rejestrze zabytków oraz w gminnej ewidencji zabytków, jak również dóbr kultury współczesnej, wymagających określenia zasad ich ochrony;
- 2) 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. W granicach obszaru objętego ustaleniami planu nie zachodzi konieczność określenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, z uwagi na brak występowania przestrzeni o takim charakterze, jak również brak wyznaczonych obszarów przestrzeni publicznych w rozumieniu art. 2 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 9. Określa się następujące, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązuje zabudowa i zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym (w tym ochotniczej i państwowej straży pożarnej):
 - a) możliwości dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych,
 - b) odpowiedniego zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych, w tym właściwej ilości i sposobu rozmieszczenia hydrantów zewnętrznych przeciwpożarowych oraz dostępu do punktów czerpania wody;
- 2) dopuszcza się odstępstwo od zasad kształtowania dachów w granicach poszczególnych terenów, określonych w rozdziale 3 dla wykuszy, przekryć balkonów, lukarn oraz elementów architektonicznych do nich podobnych, pod warunkiem zachowania spójności rozwiązań architektonicznych w obrębie budynku;
- 3) niezależnie od ustaleń w zakresie zasad kształtowania dachów w granicach poszczególnych terenów, określonych w rozdziale 3, dopuszcza się lukarny, przy czym ich łączna powierzchnia w rzucie poziomym nie może przekroczyć 30 % powierzchni całego dachu;
- 4) następujące elementy mogą sięgać poza wyznaczone, obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, w następującym zakresie:
 - 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;
- 5) brak oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy w granicach poszczególnych terenów oznacza obowiązek stosowania odległości w zabudowie na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) pozostałe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania dla poszczególnych terenów wyznaczonych w planie określono w rozdziale 3 uchwały.

§ 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 całości w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 „Niecka Zewnętrznosudecka 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 całości w obrębie jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) „Bóbr od Żeliszowskiego Potoku do Bobrzycy”, o kodzie PLRW600020163799, stanowiącej część scalonej części wód „Bóbr od Żeliszowskiego Potoku do Bobrzycy” (SO0607), dla której obowiązują sposoby zagospodarowania terenów wynikające z „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”.

2. Z uwagi na brak udokumentowanego występowania w granicach obszaru objętego ustaleniami planu terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, nie zachodzi potrzeba określenia granic i sposobów zagospodarowania takich terenów i obszarów.

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

- 1) minimalna szerokość frontu działki = 25 m, z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, dla których ustala się minimalną szerokość frontu działki = 1 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki = 1000 m², z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, dla których ustala się minimalną powierzchnię działki = 2 m²;
- 3) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego = 90° z dopuszczalnym odchyleniem ± 10°.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu określa się zakaz zabudowy w granicach terenów: **H-KDGp**, **H-KDW1** i **H-KDW2**.

§ 13. 1. Określa się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) układ komunikacyjny stanowią:
 - a) droga publiczna - ulica klasy głównej ruchu przyspieszonego **H-KDGp**, dla której zasady modernizacji, rozbudowy i budowy określono w § 18,
 - b) droga wewnętrzna **H-KDW1**, dla której zasady modernizacji, rozbudowy i budowy określono w § 19,
 - c) droga wewnętrzna **H-KDW2**, dla której zasady modernizacji, rozbudowy i budowy określono w § 20,
 - d) drogi serwisowe, których realizację dopuszcza się w granicach terenu **H-U/KS**;
- 2) ustala się powiązania obszaru objętego ustaleniami planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem przyległych dróg publicznych i dróg wewnętrznych, przy czym drogi wewnętrzne **H-KDW1** i **H-KDW2** nie mogą posiadać bezpośredniego połączenia z ulicą klasy głównej ruchu przyspieszonego **H-KDGp**;
- 3) w zakresie miejsc do parkowania:
 - a) na drogach publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) obowiązuje usytuowanie miejsc do parkowania na terenie i na działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą, przy czym dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania zlokalizowanych w garażach,
 - c) obowiązuje utwardzenie nawierzchni naziemnych miejsc do parkowania.

2. Określa się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) system infrastruktury technicznej stanowią sieci i urządzenia służące przesyłowi i dystrybucji energii cieplnej, energii elektrycznej, wody, gazu, telekomunikacyjne i teleinformatyczne oraz służące odprowadzaniu ścieków;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie istniejącego systemu infrastruktury technicznej, jak również możliwość rozbudowy tego systemu;
- 3) w przypadku kolizji pomiędzy docelowym sposobem zabudowy i zagospodarowania terenu wynikającym z ustaleń planu a istniejącymi elementami systemu infrastruktury technicznej, należy przewidzieć przebudowę tych sieci;
- 4) ustala się obowiązek prowadzenia gospodarki ściekami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się obowiązek stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 6) dla zasilania i ogrzewania obiektów budowlanych dopuszcza się wykorzystanie energii pochodzącej ze źródeł energii odnawialnej o mocy nieprzekraczającej 100 kW.

§ 14. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny wymagające określenia sposobu i terminu ich tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

§ 15. Określa się następujące stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów: **H-MN** i **H-U/KS** = 30 %;

- 2) dla pozostałych terenów objętych ustaleniami planu = 5 %.

Rozdział 3.

Ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów objętych planem oraz kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania tych terenów

§ 16. Ustala się **teren zabudowy jednorodzinnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **H-MN**, dla którego określa się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa jednorodzinna, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 1,
- b) zgodnie z § 4 ust. 2 i 4;

2) zasady kształtowania zabudowy:

- a) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,
- b) obowiązuje stosowanie dachów (w odniesieniu do dachu zasadniczego), o następujących cechach:
 - stromych, o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30°- 45°,
 - o symetrycznie nachylonych połaciach (o takim samym kącie nachylenia połaci dachowych, mierzonym w miejscu przecięcia się linii tych połaci),
 - pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze czerwonym-ceglastym lub antracytowym, przy czym dopuszcza się również stosowanie pokryć łupkiem oraz blachą płaską łączoną na rąbek stojący, przy zachowaniu naturalnego koloru blachy cynkowej lub cynkowo-tytanowej (o odcieniach od jasnoszarego do antracytu);

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna intensywność zabudowy = 1,00,
- b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,
- c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,25,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 50 %;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych = 11 m,
- b) dla budynków garażowych i gospodarczych = 6 m;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

- a) 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie,
- b) w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego - 1 miejsce do parkowania na 25 m² powierzchni użytkowej tego lokalu, nie mniej niż 2 miejsca do parkowania,
- c) zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3;

6) linie zabudowy:

- a) ustala się obowiązującą linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczającej teren,
- b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległości nie mniejszej niż 3 m od linii rozgraniczającej z terenami: **H-KDW1** i **H-KDW2**;
- c) zgodnie z § 9 pkt 4 i 5;

7) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku = 12 m;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych = 1000 m.

§ 17. Ustala się **teren zabudowy usługowej oraz obsługi komunikacji**, oznaczony na rysunku planu symbolem **H-U/KS**, dla którego określa się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa usługowa, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 2 oraz obsługa komunikacji, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 3, przy czym wymienione sposoby przeznaczenia terenu mogą występować równorzędnie, uzupełniać się w dowolnych proporcjach lub być zamiennym sposobem zagospodarowania terenu w całości lub części;
 - b) zgodnie z § 4 ust. 2 i 4;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
- a) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,
 - b) w przypadku budynków związanych ze stałym pobytem ludzi, a w szczególności obiektów hotelowych, mieszkań towarzyszących oraz biur, obowiązuje stosowanie rozwiązań konstrukcyjnych, technologicznych i materiałowych ograniczających przenikanie fali akustycznej do wnętrza budynku, takich jak:
 - odpowiednie ukształtowanie elewacji budynku w celu częściowego pochłonięcia lub rozproszenia fali akustycznej,
 - właściwa lokalizacja budynku na działce budowlanej, zapewniająca jak najmniejszą ekspozycję na fale akustyczną,
 - zastosowanie odpowiedniej stolarki okiennej i drzwiowej z pakietami dźwiękochłonnymi,
 - c) obowiązuje stosowanie dachów (w odniesieniu do dachu zasadniczego), o następujących cechach:
 - stromych, o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30°- 45°, przy czym dla budynków o rozpiętości konstrukcji przekraczających 15 m dopuszcza się spadki połaci dachowych w przedziale 20° - 45°,
 - o symetrycznie nachylonych połaciach (o takim samym kącie nachylenia połaci dachowych, mierzonym w miejscu przecięcia się linii tych połaci),
 - pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze czerwonym-ceglastym lub antracytowym, przy czym dopuszcza się również stosowanie pokryć łupkiem oraz blachą płaską łączoną na rąbek stojący, przy zachowaniu naturalnego koloru blachy cynkowej lub cynkowo-tytanowej (o odcieniach od jasnoszarego do antracytu);
 - d) drogi serwisowe oraz środki biernej ochrony przed uciążliwościami wywołanymi ruchem pojazdów, mogą być sytuowane wyłącznie w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą z terenem **H-KDGp**, a wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy = 1,20,
 - b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,30,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 20 %;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy = 12 m,
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
- a) 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,
 - b) 1 miejsce do parkowania na 1 pokój hotelowy, nie mniej niż 4 miejsca noclegowe,
 - c) 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 2 miejsca do parkowania,
 - d) zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3;
- 6) linie zabudowy:
- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległości nie mniejszej niż:
 - 20 m od linii rozgraniczającej z terenem **H-KDGp**,
 - 3 m od linii rozgraniczającej z terenami: **H-KDW1** i **H-KDW2**,
 - b) zgodnie z § 9 pkt 4 i 5;

7) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku= 80 m;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych = 1500 m.

§ 18. Ustala się teren drogi publicznej – ulicy klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem **H-KDGp**, dla którego określa się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) drogi publiczne – ulice klasy głównej ruchu przyspieszonego, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 4,
- b) ulice serwisowe,
- c) środki ochrony przed hałasem przyległych terenów, przy czym w przypadku zastosowania tych środków, ich wysokość i konstrukcję należy dostosować do warunków propagacji fali akustycznej,
- d) zgodnie z § 4 ust. 3;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) ustala się zakaz zabudowy, rozumiany jako zakaz wznoszenia budynków oraz innych budowli nie wymienionych w pkt 1,
- b) ustala się szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, nie mniejszą niż 14 m, przy czym określona na rysunku szerokość dotyczy terenu, który przewidziano do rozbudowy pasa drogowego drogi krajowej nr 94,
- c) nie określa się wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, linii zabudowy oraz gabarytów obiektów - ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy.

§ 19. Ustala się teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **H-KDW1**, dla którego określa się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) drogi wewnętrzne, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 5,
- b) zgodnie z § 4 ust. 3;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) ustala się zakaz zabudowy, rozumiany jako zakaz wznoszenia budynków oraz innych budowli nie wymienionych w pkt 1,
- b) ustala się szerokość terenu w liniach rozgraniczających w śladzie granic ewidencyjnych działki nr 122 oraz zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
- c) dopuszcza się realizację nawierzchni drogi bez wyodrębnionej jezdni i chodnika,
- d) nie określa się wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, linii zabudowy oraz gabarytów obiektów - ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy.

§ 20. Ustala się teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **H-KDW2**, dla którego określa się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) drogi wewnętrzne, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 5,
- b) zgodnie z § 4 ust. 3;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) ustala się zakaz zabudowy, rozumiany jako zakaz wznoszenia budynków oraz innych budowli nie wymienionych w pkt 1,
- b) ustala się szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, nie mniejszą niż 6 m,
- c) dopuszcza się realizację nawierzchni drogi bez wyodrębnionej jezdni i chodnika,

d) nie określa się wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, linii zabudowy oraz gabarytów obiektów - ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

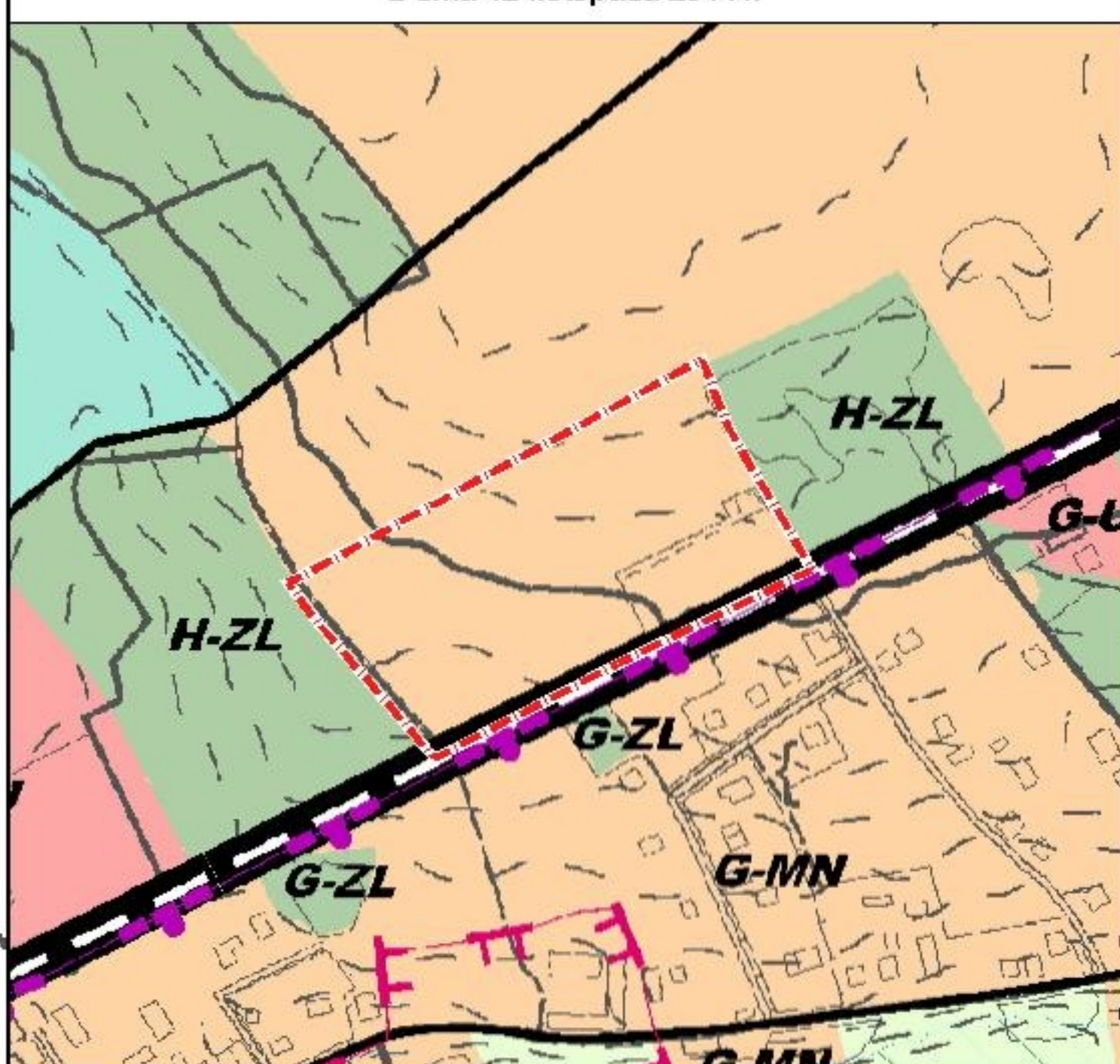
§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Bolesławiec.



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZLOKALIZOWANEGO W REJONIE ULICY II ARMII WOJSKA POLSKIEGO W BOLESŁAWCU

Wyrys ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego miasta Bolesławiec"
przyjętego uchwałą Nr LVI/463/2014 Rady Miasta Bolesławiec
z dnia 12 listopada 2014 r.

SKALA 1:1000



SKALA 1: 10 000

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
OBSZAR FUNKCYJNY MIESZKAŁNICTWA
O NISKIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY

MN

H-MN

H-U/KS

H-KDGP

Bolesławiec - obwodnica

Zgorzelec

ul. II Armii Wojska Polskiego (DK Nr 94)

Załącznik graficzny nr 1 do uchwały
Rady Miasta Bolesławiec
Nr .../.../2015 z dnia 2015r.

LEGENDA

	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
MN	TEREN ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ
U/KS	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ ORAZ OBSŁUGI KOMUNIKACJI
KDGP	TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
KDW	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	MIEJSCA ZMIANY TYPU LINII ZABUDOWY
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	SUGEROWANE LINIE PODZIAŁU NA DZIAŁKI BUDOWLANE
	SUGEROWANA LOKALIZACJA BUDYNKÓW
	ZARYS LINII ROZGRANICZAJĄCYCH UKŁAD KOMUNIKACYJNY PRZYŁĘŻY DO OBSZARU PLANU

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr V/.../2015

Rady Miasta Bolesławiec

z dnia.....2015 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu zlokalizowanego przy ulicy II Armii Wojska Polskiego w Bolesławcu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199) i art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645 i 1318, z 2014 r. poz. 379 i 1072),

Rada Miasta Bolesławiec rozstrzyga, co następuje:

Po zapoznaniu się z treścią:

1) „Rozstrzygnięcia Prezydenta Miasta Bolesławiec o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu *zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego przy ulicy II Armii Wojska Polskiego w Bolesławcu*”, sporządzonego w dniu 10 marca 2015 r.;

2) „Listy nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego przy ulicy II Armii Wojska Polskiego w Bolesławcu” sporządzonej w dniu 10 marca 2015 r. przez Prezydenta Miasta Bolesławiec;

3) uwagi z dnia 25 lutego 2015 r. (data wpływu do Urzędu Miasta Bolesławiec 26 lutego 2015 r.) wniesionej do wyłożonego do publicznego wglądu projektu *zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego przy ulicy II Armii Wojska Polskiego w Bolesławcu*, w której treści wnoszący uwagę kwestionuje przyjęte w planie ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej działki nr 120/4 obręb 05 Bolesławiec, żądając zapewnienia w planie dojazdu do przedmiotowej działki od strony drogi głównej (ul. II Armii Wojska Polskiego biegnąca w ciągu drogi krajowej nr 94) np. poprzez zmianę na rysunku planu w części dotyczącej drogi wewnętrznej **H-KDW1** w taki sposób, aby droga ta miała połączenie z drogą główną, natomiast nie łączyła się z drogą klasy dojazdowej **H-KDD2** lub poprzez wykreślenie z § 13 ust. 1 pkt 2 części zdania „przy czym drogi wewnętrzne **H-KDW1** i **H-KDW2** nie mogą posiadać bezpośredniego połączenia z ulicą klasy głównej ruchu przyspieszonego **H-KDGp**” lub w inny sposób zapewniający faktyczny dojazd z drogi głównej.

Rada Miasta Bolesławiec rozstrzyga **o nieuwzględnieniu przedmiotowej uwagi**, wniesionej do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 16 stycznia do 13 lutego 2015 r. projektu *zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego przy ulicy II Armii Wojska Polskiego w Bolesławcu*.

UZASADNIENIE DO ROZSTRZYGNIĘCIA RADY MIASTA BOLESŁAWIEC

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego przy ulicy II Armii Wojska Polskiego w Bolesławcu

Przyjęte w planie rozwiązania wynikają bezpośrednio ze stanowiska Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, która jako właściwy zarządca drogi dokonuje uzgodnienia planu na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b tiret 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199) - w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego, mogącego mieć wpływ na ruch drogowy lub samą drogę.

Zaistniałe zmiany, jakie nastąpiły w strukturze ewidencyjnej gruntów (przede wszystkim wydzielenie działki nr 120/4 obręb 05 Bolesławiec) były bezpośrednim powodem przystąpienia przez Radę Miasta Bolesławiec uchwałą Nr XXXVIII/317/2013 z dnia 29 maja 2013 r. do sporządzania *zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego przy ulicy II Armii Wojska Polskiego w Bolesławcu*. Zmiana planu miała na celu zapewnienie niezbędnego dostępu komunikacyjnego działkom budowlanym oraz uwzględnienie zmian wynikających ze zmniejszonego obciążenia ruchem korytarza drogi krajowej nr 94.

Prezydent Miasta Bolesławiec, jako organ sporządzający zmianę planu, wprowadził do projektu uchwały rozwiązania w zakresie obsługi komunikacyjnej działki nr 120/4 obręb 05 Bolesławiec, zapewniając dojazd do przedmiotowej działki od strony drogi głównej (ul. II Armii Wojska Polskiego biegnąca w ciągu drogi krajowej nr 94), za pośrednictwem drogi klasy dojazdowej **H-KDD**. Pismem przewodnim nr MiG-1.6721.20.2014 z dnia 4 sierpnia 2014 r. wystąpił do Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad o uzgodnienie planu. Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad odmówił uzgodnienia projektu planu postanowieniem GDDKiA-O/Wr-Z3-rm/439/MPZP/284/2014 z dnia 21 sierpnia 2014 r., wskazując na brak możliwości włączenia drogi dojazdowej (**H-KDD**) do drogi krajowej nr 94. W uzasadnieniu do postanowienia GDDKiA wskazał na potrzebę dostosowania ustaleń planu do przepisów szczególnych w zakresie projektowania i ochrony dróg publicznych tj. przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985r. *o drogach publicznych* (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 260 z późn. zm.), Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. *w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie* (Dz. U. z 1999 r. Nr 43 poz. 430 z późn. zm.) oraz innych przepisów szczególnych. Skomunikowanie terenów objętych projektem planu należy dostosować do wymagań Rozporządzenia *w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie* – w zakresie odległości między skrzyżowaniami oraz połączenia drogi klasy GP z innymi drogami. Zgodnie z wymaganiami przedmiotowego Rozporządzenia droga klasy GP powinna mieć powiązania z drogami klasy Z (wyjątkowo L), a odległość między skrzyżowaniami, w terenie zabudowy powinna być nie mniejsza niż 1000 m. Dopuszcza się odległości nie mniejsze niż 600 m, jeżeli potrzeby funkcjonalno - ruchowe lub ukształtowanie istniejącej sieci drogowej takie odstępy uzasadniają.

Biorąc pod uwagę powyższe, w projekcie planu zmieniono klasę drogi **H-KDD** (projektowanej pierwotnie jako droga publiczna klasy dojazdowej) na drogę wewnętrzną (**H-KDW1**) zakończoną placem do zawracania. Ponadto do § 13 ust. 1 pkt 2 projektu planu wprowadzono zapis: „*drogi wewnętrzne H-KDW1 i H-KDW2 nie mogą posiadać bezpośredniego połączenia z ulicą klasy głównej ruchu przyspieszonego H-KDGp*”. Po dostosowaniu ustaleń planu do warunków uzgodnienia przedstawionych przez GDDKiA, Prezydent Miasta Bolesławiec ponownie wystąpił o uzgodnienie przedmiotowego planu pismem MiG-1.6721.20.2014.03 z dnia 23 października 2014 r. Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad uzgodnił projekt planu postanowieniem GDDKiA-O/Wr-Z3-rm/439/MPZP/360/2014 z dnia 12 listopada 2014 r.

Ustalenia planu umożliwiają obsługę komunikacyjną działki nr 120/4 za pośrednictwem drogi wewnętrznej **KDW1**, mającej kontynuację drogą klasy dojazdowej **H-KDd2** (wyznaczoną w *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ulicy II Armii Wojska Polskiego i Ceramicznej w Bolesławcu*, przyjętym uchwałą Nr XLI/342/09 z dnia 14 czerwca 2009 r. klasy od strony osiedla „Kwiatowe”). Jednocześnie w kontekście warunków uzgodnienia dokumentacji planistycznej przedstawionych przez zarządcę drogi krajowej nr 94 nie ma możliwości uwzględnienia żądania Strony. Rada Miasta Bolesławiec uznała argumentację przedstawioną przez Prezydenta Miasta Bolesławiec za zasadną, rozstrzygając o nieuwzględnieniu uwagi.

Uzasadnienie

Do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego przy ulicy II Armii Wojska Polskiego w Bolesławcu Rada Miasta Bolesławiec przystąpiła Uchwałą Nr XXXVIII/317/2013 z dnia 29 maja 2013 r.

Planem miejscowym objęto obszar o powierzchni ok. 2,58 ha, położony po północnej stronie drogi krajowej nr 94 (ul. II Armii Wojska Polskiego, na wysokości ul. Agatowej i Górskiej) w Bolesławcu. Teren położony jest w odległości ok. 3 km na zachód od centrum miasta, ok. 700 m na południowy zachód od zabudowań osiedla Kwiatowe.

Przystąpienie do sporządzenia zmiany planu nastąpiło w związku ze zmianami, jakie nastąpiły w strukturze ewidencyjnej gruntów i miało na celu zapewnienie niezbędnego dostępu komunikacyjnego działkom budowlanym oraz uwzględnienie zmian wynikających ze zmniejszonego obciążenia ruchem korytarza drogi krajowej nr 94.

Zakres przedmiotowy ustaleń zmiany planu wynikał z treści art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast zakres prac planistycznych obejmował czynności określone w art. 17 cytowanej ustawy. Z uwagi na położenie obszaru w granicach administracyjnych miasta Bolesławiec oraz brak gruntów leśnych, nie zachodziła konieczność uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Projekt zmiany planu (wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko), został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 stycznia do 13 lutego 2015 r. W ustalonym terminie do dnia 27 lutego 2015 r. (w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły składać uwagi), do wyłożonego projektu zmiany planu wpłynęła jedna uwaga, o którą Prezydent Miasta Bolesławiec rozpatrzył zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozstrzygając o jej nieuwzględnieniu. Prezydent Miasta Bolesławiec sporządził listę nieuwzględnionych uwag, o której mowa w art. 17 pkt 14 ustawy. Rozstrzygnięcie Rady Miasta Bolesławiec o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

Zgodnie z Prognozą skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego przy ulicy II Armii Wojska Polskiego w Bolesławcu, w planie nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Biorąc pod uwagę powyższe, odstąpiono od sporządzenia rozstrzygnięcia 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, jako bezprzedmiotowego.

Ustalenia zawarte w projekcie zmiany planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec”, zatwierdzonego uchwałą przyjętego uchwałą Nr LVI/463/2014 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 12 listopada 2014 r.

Mając na uwadze powyższe, przedstawiam do uchwalenia projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego przy ulicy II Armii Wojska Polskiego w Bolesławcu.

MG/JK