

Projekt

z dnia 8 czerwca 2015 r.
Zgłoszony przez Prezydenta Miasta Bolesławiec
Druk Nr X/.../2015/a

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BOLESŁAWIEC**

z dnia 2015 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu zlokalizowanego przy ul. H. i W. Tyrankiewiczów 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 i 443), w związku z uchwałą Nr XLVIII/389/2014 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 26 lutego 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy ul. H. i W. Tyrankiewiczów w Bolesławcu,

Rada Miasta Bolesławiec uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy ul. H. i W. Tyrankiewiczów 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 dla terenu zlokalizowanego przy ul. H. i W. Tyrankiewiczów w Bolesławcu, zwaną dalej planem.

3. Granice planu oznaczono na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik do uchwały, a zarazem integralną część tej uchwały.

4. Do projektu planu nie wniesiono uwag wymagających rozstrzygnięcia, w sposób określony w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) oznaczenie terenu określające jednostkę urbanistyczną, w obrębie której położony jest ten teren oraz jego przeznaczenie;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu zgodnie z uchwałą Nr XLVIII/389/2014 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 26 lutego 2014 r.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **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,
- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która graniczy z ulicą, drogą wewnętrzną lub placem;
- 3) **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 „A”;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu (samodzielnie lub łącznie z liniami rozgraniczającymi dany teren), na którym dopuszcza się wznoszenie zabudowy;
- 5) **pierzei** – należy przez to rozumieć ciąg frontowych elewacji budynków ustawionych w szeregu po jednej stronie ulicy;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć określony w uchwale sposób przeznaczenia terenu oraz sposób użytkowania obiektów budowlanych z nim związanych;
- 8) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej, wyrażony ułamkiem dziesiętnym.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 4. 1. Wyznacza się **teren zabudowy wielorodzinnej średniowysokiej**, oznaczony symbolem **A-MWs**, przeznaczony do lokalizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego zawierającego więcej niż 2 mieszkania, zaliczanego w celu określenia wymagań technicznych i użytkowych do grupy budynków średniowysokich (lub do lokalizacji grupy takich budynków), w granicach którego dopuszcza się:

- 1) urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie;
- 2) sieci uzbrojenia terenu, w tym sieci o charakterze przesyłowym i rozdzielczym;
- 3) dojeżdża i dojazd;
- 4) obiekty małej architektury;
- 5) zieleni.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określono w § 7 pkt 1 i § 9.

§ 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 złozone, 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 **A-MWs** do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) zakazuje się, z zastrzeżeniem pkt 4, realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć 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) dopuszcza się realizację przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, stanowiących cel publiczny, zgodnych z przeznaczeniem terenu określonym w § 4;
- 5) ustala się obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) 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;
- 7) uwzględnia się położenie obszaru objętego ustaleniami planu w obrębie jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) Młynówka”, o kodzie PLRW60006163794, o której mowa w § 10 ust. 1 pkt 2.

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

- 1) teren **A-MWs** położony jest w granicach **strefy ochrony konserwatorskiej – podstawowej**, w granicach której:
 - a) obowiązuje stosowanie kolorystyki zabudowy harmonizującej z otoczeniem oraz zbliżonej do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak drewno, kamień, cegła, kamień naturalny i metal oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów,
 - b) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych,
 - c) zakazuje się umieszczania na elewacji frontowej budynku urządzeń klimatyzacyjnych i anten parabolicznych;
- 2) teren **A-MWs** położony jest w granicach **strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych**, w granicach 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;
- 3) w granicach obszaru objętego ustaleniami planu nie udokumentowano występowania: zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w gminnej ewidencji zabytków, jak również występowania dóbr kultury współczesnej wymagających określenia zasad ich ochrony.

§ 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 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 9. Określa się następujące, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu **A-MWs** :

- 1) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) 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,

- b) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub pierzejowym,
 - c) obowiązuje, z zastrzeżeniem lit. d, stosowanie dachów (w odniesieniu do dachu zasadniczego), o następujących cechach:
 - o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 25°- 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,
 - d) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich – w nawiązaniu do charakteru budynków mieszkalnych wielorodzinnych usytuowanych przy ul. Górników nr 2 i ul. Podgórnej nr 13 i 15;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy = 1,75,
 - b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,35,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 40 %;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy = 13 m;
- 4) dopuszcza się kondygnacje podziemne;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
- a) obowiązuje 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,
 - b) minimalną liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa się:
 - w ilości określonej w przepisach ustawy o drogach publicznych,
 - na terenie niebędącym drogą publiczną i nieobjętym strefą zamieszkania lub strefą ruchu – nie mniej niż 1 miejsce,
 - c) obowiązuje usytuowanie miejsc do parkowania na działce budowlanej z którą związany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą, przy czym dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania zlokalizowanych w garażach,
 - d) obowiązuje utwardzenie nawierzchni naziemnych miejsc do parkowania;
- 6) linie zabudowy:
- a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległości nie mniejszej niż:
 - 3 m od linii rozgraniczającej teren z ul. Górników,
 - 6 m od linii rozgraniczającej teren z ul. H. i W. Tyrankiewiczów,
 - 8 m od linii rozgraniczającej teren z ul. Podgórną,
 - b) następujące elementy mogą sięgać poza wyznaczoną, nieprzekraczalną linię zabudowy, w następującym zakresie:
 - gzymsy - nie więcej niż 0,20 m,
 - okapy - nie więcej niż 0,80 m,

- 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,
- ukształtowanie wejścia do budynku, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – według lokalnych uwarunkowań, nie więcej niż do granicy działki budowlanej;

7) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku = 35 m;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych = 800 m².

§ 10. 1. Określa się następujące granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) obszar objęty ustaleniami planu położony jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 „Niecka 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 obrębie jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) „Młynówka”, o kodzie PLRW60006163794, stanowiącej część scalonej części wód „Bóbr od Żeliszowskiego Potoku do Bobrzyicy” (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. Z uwagi na położenie terenu **A-MWs** w granicach wyłącznie jednej działki, nie zachodzi dla niego potrzeba określenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 12. W granicach obszaru objętego ustaleniami planu nie występują potrzeby określenia szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu.

§ 13. 1. Określa się powiązania obszaru objętego ustaleniami planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem przyległych dróg publicznych (ulic).

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 wodno-ściekowej 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 ustaleniami planu nie zachodzi potrzeba określenia sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 15. Dla terenu **A-MWs** określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

Rozdział 3.

Przepisy końcowe

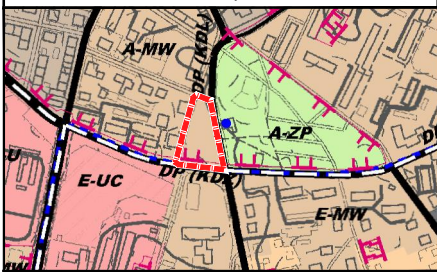
§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Bolesławiec.

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



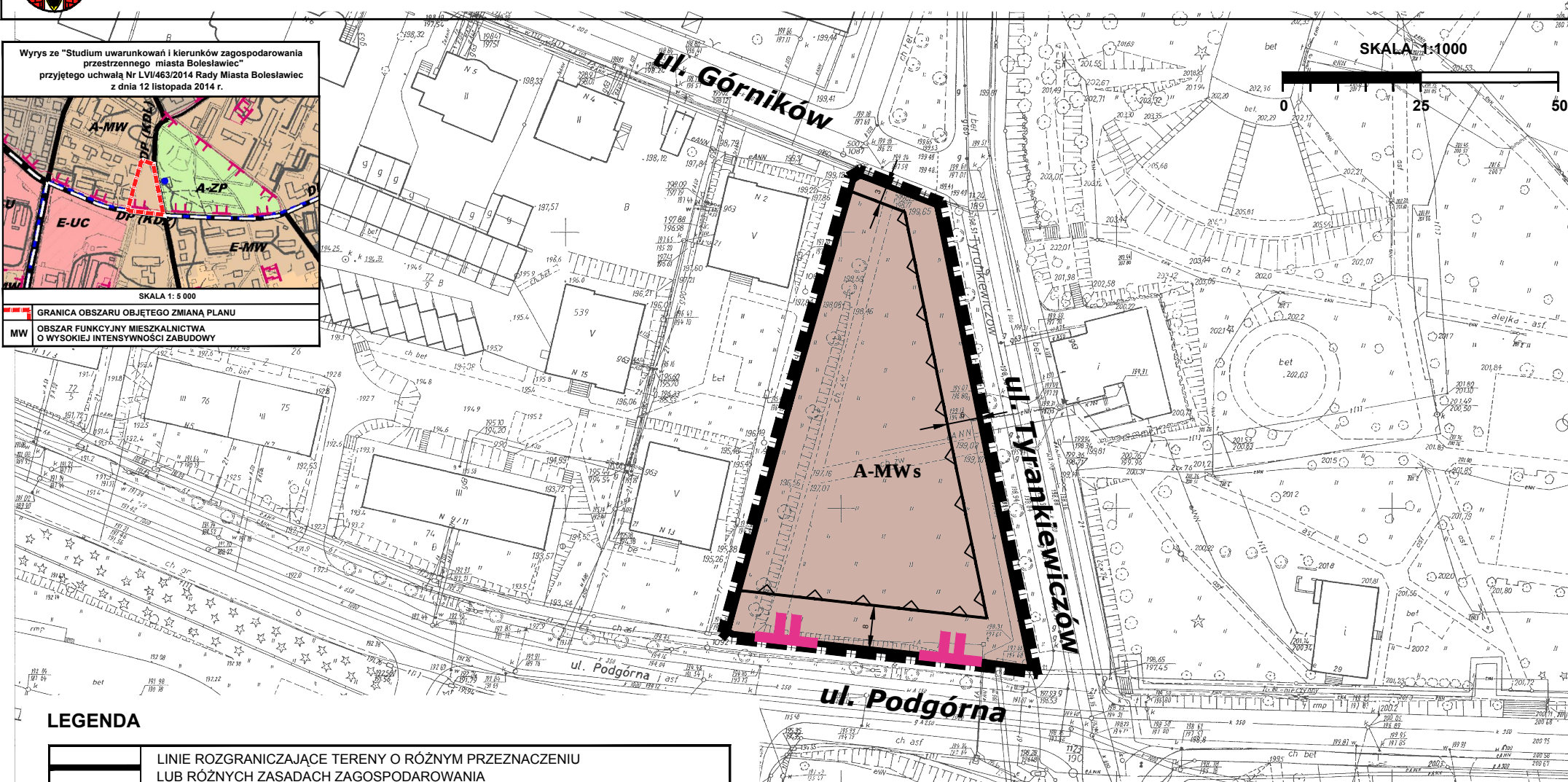
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU ZLOKALIZOWANEGO PRZY UL. H. I W. TYRANKIEWICZÓW W BOLESŁAWCU

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



SKALA 1:5 000

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
MW
OBSZAR FUNKCYJNY MIESZKALNICTWA
O WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY



LEGENDA

	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
MWs	TEREN ZABUDOWY WIELORODZINNEJ ŚREDNIOWYSOKIEJ
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - PODSTAWOWEJ
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

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

Uzasadnienie

Do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy ul. H. i W. Tyrankiewiczów w Bolesławcu Rada Miasta Bolesławiec przystąpiła Uchwałą Nr XLVIII/389/2014 dnia 26 lutego 2014 r. Zmianą planu objęto niezabudowaną obecnie działkę nr 72/25 obręb Bolesławiec – 9, położoną pomiędzy ulicami Podgórną, Tyrankiewiczów i Górników. Przystąpienie do sporządzenia zmiany planu miało na celu dokonanie zmiany przeznaczenia terenu poprzez dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej średniowysokiej – w nawiązaniu do istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie zespołu zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulic: Podgórnaj, Karola Miarki i Górników.

Zgodnie z ustaleniami „*Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec*”, zatwierdzonego uchwałą przyjętego uchwałą Nr LVI/463/2014 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 12 listopada 2014 r. działka nr 72/25 obręb Bolesławiec – 9 położona jest w granicach:

- jednostki urbanistycznej „A” obejmującej ściśle centrum miasta, w tym Stare Miasto z plantami i historycznymi parkami oraz część administracyjno – usługową miasta;
- obszaru funkcyjnego mieszkalnictwa o wysokiej intensywności zabudowy [MW] o przeważającym udziale zabudowy wielorodzinnej.

Ustalenia zawarte w projekcie zmiany planu nie naruszają ustaleń „*Studium..*” w zakresie wyznaczonych kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Zakres przedmiotowy ustaleń zmiany planu wynikał z treści art. 15 ust. 2 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. W granicach obszaru objętego planem nie występują przestrzenie publiczne wymagające ukształtowania, jak również tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych wymagające określenia granic i sposobów zagospodarowania takich terenów i obszarów. Ze względu na charakter obszaru objętego planem nie zachodziła także potrzeba określenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, a także terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Zakres prac planistycznych obejmował czynności określone w art. 17 cytowanej ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. W granicach obszaru objętego planem nie występują grunty rolne bądź leśne, które mogłyby wymagać uzyskania zgody na zmianę ich przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne. Projekt zmiany planu (wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko) został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 9 kwietnia do 8 maja 2015 r. W ustalonym terminie do dnia 22 maja 2015 r. (w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły składać uwagi), do wyłożonego projektu zmiany planu nie wpłynęły uwagi, które mogłyby podlegać rozpatrzeniu przez Prezydenta Miasta Bolesławiec zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Biorąc pod uwagę powyższe, Prezydent Miasta Bolesławiec stwierdził brak podstaw do sporządzenia listy nieuwzględnionych uwag, o której mowa w art. 17 pkt 14 ustawy. Zgodnie z *Prognozą skutków finansowych* w planie nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Mając na uwadze powyższe, przedstawiam do uchwalenia projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy ul. H. i W. Tyrankiewiczów w Bolesławcu.

MG/JK