

**UCHWAŁA NR XXXVIII/379/2017**  
**RADY MIASTA BOLESŁAWIEC**

z dnia 28 czerwca 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w obrębie ulic: T. Kościuszki i S. Staszica 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 2016 r. poz. 446 z późn. zm.<sup>1)</sup>), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w związku z uchwałą Nr XVIII/231/2016 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 24 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w obrębie ulic: T. Kościuszki i S. Staszica w Bolesławcu,*

**Rada Miasta Bolesławiec uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w obrębie ulic: T. Kościuszki i S. Staszica w Bolesławcu, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec”, przyjętego uchwałą Nr LVI/463/2014 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 12 listopada 2014 r.

2. Załącznikiem do uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000.

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

4. W planie nie zapisano realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, wymagających rozstrzygnięcia o sposobie ich realizacji oraz zasadach ich finansowania, w sposób określony w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

a) **B-U/KS** - teren zabudowy usługowej i obsługi komunikacji,

b) **B-UP/O** - teren usług publicznych i gospodarowania odpadami;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) oznaczenia wymiarowe.

3. Granica obszaru objętego planem:

1) została określona na rysunku planu zgodnie z uchwałą Nr XVIII/231/2016 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 24 lutego 2016 r.;

2) stanowi jednocześnie granicę obszaru położonego w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 „Niecka Zewnętrznosudecka Bolesławiec”.

**§ 3.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **jednostce urbanistycznej** - należy przez to rozumieć obszar wydzielony ze struktury miasta w oparciu o model funkcjonalno-przestrzenny miasta przyjęty w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec”, oznaczony literą „B”;

2) **modernizacji** - należy przez to rozumieć ogół robót budowlanych i prac instalacyjnych, mający na celu trwałe podniesienie wartości użytkowej obiektów budowlanych, w tym budynków oraz sieci infrastruktury technicznej i komunikacji (obejmujący także całkowitą wymianę nie posiadającej potencjału modernizacyjnego części

---

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 1579 i 1948, z 2017 r. poz. 730 i 935.

obiektu budowlanego), jak również dostosowanie ich parametrów do aktualnych wymogów wynikających z przepisów odrębnych oraz do aktualnych wymagań technologicznych;

- 3) **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;
- 4) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć określony w uchwale sposób przeznaczenia terenu oraz sposób użytkowania obiektów budowlanych z nim związanych, wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
- 6) **sieciach infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć sieci uzbrojenia technicznego terenu służące dystrybucji energii cieplnej, energii elektrycznej, wody i paliw gazowych, a także sieci telekomunikacyjne i teleinformatyczne oraz sieci służące odprowadzaniu ścieków (takie jak: ciepłociąg, linia elektroenergetyczna, wodociąg, gazociąg, kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz teletechniczna), wraz z zainstalowanymi na nich: armaturą, towarzyszącymi instalacjami i wyposażeniem oraz konstrukcjami wsporczymi;
- 7) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** - należy przez to rozumieć urządzenia budowlane, o których mowa w przepisach ustawy Prawo budowlane, a także inne obiekty i urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiące wyposażenie terenu, takie jak: budynki gospodarcze i garażowe, parkingi terenowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, place zabaw, służące rekreacji place do gier zespołowych (korty, boiska) oraz obiekty małej architektury;
- 8) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi nie powodujące konfliktów sąsiedztwa, o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 400 m<sup>2</sup>, o lokalnym charakterze, w tym handel detaliczny (artykuły spożywcze, odzież i obuwie, prasa i media, artykuły papiernicze, kosmetyki, środki czystości, wyposażenie gospodarstwa domowego), usługi gastronomiczne (restauracje, bary i obiekty małej gastronomii) usługi finansowe, ubezpieczeniowe i pocztowe (oddziały bankowe, biura kredytowe i ubezpieczeniowe, agencje pocztowe i kurierskie, kantory walutowe), usługi opieki zdrowotnej i pielęgnacji (gabinety lekarskie i fizjoterapeutyczne, lecznice weterynaryjne, zakłady fryzjerskie i kosmetyczne), usługi najmu i pośrednictwa (wypożyczalnie, komisy, biura pośrednictwa pracy i obrotu nieruchomościami) usługi turystyki sportu i rekreacji (biura turystyczne, kluby sportowe, sale i zorganizowane miejsca ćwiczeń fizycznych), usługi prawne i projektowe oraz pozostałe biura i siedziby osób fizycznych i prawnych wykonujących działalność gospodarczą, związków, stowarzyszeń i organizacji;
- 9) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej, wyrażony ułamkiem dziesiętnym;
- 10) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć przestrzeń pomiędzy powierzchnią terenu a płaszczyzną równoległą do tej powierzchni terenu, ograniczającą w pionie wysokość obiektów budowlanych.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne**

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

- 1) obowiązuje stosowanie kolorystyki zabudowy harmonizującej z otoczeniem, zbliżonej do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: wapno, piasek, drewno, kamień, cegła, kamień naturalny oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów;
- 2) zakazuje się stosowania:
  - a) paneli elewacyjnych wykonanych z sztucznych tworzyw imitujących deskowanie, przy czym dopuszcza się oblicówkę wykonaną z desek kompozytowych,
  - b) dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
  - c) ogrodzeń o przesłach wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych.

**§ 5.** Określa się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu emisji substancji i energii wprowadzonych bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka do wód, powietrza, gleby lub ziemi (takich jak: hałas, wibracje, gazy, pyły, substancje złowne, ścieki, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) - na poziomie nie wyższym niż określony w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

- 3) obszar objęty ustaleniami planu położony jest w obrębie 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;
- 4) 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, przy uwzględnieniu ustaleń § 13 pkt 2 i § 14 pkt 1 lit. b uchwały;
- 5) zasady ochrony krajobrazu określono w ustaleniach szczegółowych uchwały, poprzez określenie się zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu.

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

- 1) 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;
- 2) w granicach obszarów objętych ustaleniami planu nie udokumentowano występowania zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagających określenia zasad ich ochrony.

**§ 7.** 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.

**§ 8.** 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) 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.

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

- 1) obszar objęty ustaleniami planu położony jest w obrębie jednostek planistycznych gospodarowania wodami: jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) „Młynówka”, o kodzie PLRW60006163794, stanowiącej część scalonej części wód „Bóbr od Żeliszowskiego Potoku do Bobrzycy” (SO0607) oraz jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) Nr 93 o kodzie PLGW600093;
- 2) dla jednostek planistycznych gospodarowania wodami, o których mowa w pkt 1, obowiązują sposoby zagospodarowania terenów wynikające z „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”.

2. Z uwagi na brak występowania w granicach obszarów objętych 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.

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

- 1) ustala się powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem przyległych dróg publicznych:
  - a) terenu **B-U/KS** za pośrednictwem drogi wojewódzkiej nr 297,
  - b) terenu **B-UP/O** za pośrednictwem drogi powiatowej nr 2319 D;
- 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) obowiązuje utwardzenie nawierzchni naziemnych miejsc do parkowania.

**§ 11.** 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 w granicach wyznaczonych w planie terenów o innym przeznaczeniu, przy czym w przypadku wydzielenia w granicach terenu działki przeznaczonej pod lokalizację stacji transformatorowej, dopuszcza się całkowite zabudowanie i utwardzenie jej powierzchni;
- 2) ustala się zaopatrzenie w gaz:
  - a) z istniejącej sieci dystrybucyjnej, przy czym 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) z indywidualnych zbiorników na paliwo gazowe lokalizowanych w granicach działki budowlanej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się modernizację i rozbudowę tej sieci w sposób umożliwiający budowę przyłączy wodociągowych do granic poszczególnych działek budowlanych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) ustala się zasady gospodarki ściekowej:
  - a) odprowadzanie ścieków komunalnych przez sieć kanalizacji do oczyszczalni ścieków, przy czym dopuszcza się wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w indywidualną oczyszczalnię ścieków bytowych, na zasadach określonych w ustawie o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,
  - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
    - pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni i ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne - po uprzednim ich oczyszczeniu do poziomu określonego w przepisach odrębnych
    - do sieci kanalizacyjnej lub do urządzeń wodnych,
    - pozostałych wód opadowych i roztopowych - do sieci kanalizacyjnej, na własny teren nieutwardzony lub do urządzeń wodnych,
  - c) dopuszcza się, modernizację i rozbudowę istniejącej sieci kanalizacyjnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) ustala się zasady zaopatrzenia w energię ciepłą:
  - a) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł o wysokiej sprawności grzewczej i niskim poziomie emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
  - b) dopuszcza się, na zasadach określonych w przepisach odrębnych:
    - modernizację i rozbudowę sieci ciepłowniczej,
    - wyposażenie nieruchomości w zbiornik na paliwo gazowe lub olej opałowy,
    - wykorzystanie energii ze źródeł geotermalnych (budowę gruntowych pomp ciepła);

- 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 nieprzekraczającej 100 kW, przy wykluczeniu urządzeń wytwarzających energię z wykorzystaniem siły wiatru (turbiny wiatrowych).

§ 12. W granicach obszarów objętych ustaleniami planu nie zachodzi potrzeba określenia sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### **Rozdział 3.** **Ustalenia szczegółowe**

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

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa usługowa, przez co rozumie się obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług, o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2 000 m<sup>2</sup>,
- b) obsługa komunikacji, przez co rozumie się obiekty i urządzenia związane z obsługą pojazdów, takie jak: parkingi, garaże, stacje paliw, warsztaty naprawcze, myjnie samochodowe;

2) zasady ochrony środowiska i przyrody:

- a) zakazuje się gospodarowania odpadami w rozumieniu ustawy o odpadach, w tym składowania, recyklingu i przetwarzania pojazdów wycofanych z eksploatacji oraz zbierania i przetwarzania złomu,
- b) dopuszcza się czasowe przetrzymywanie lub gromadzenie odpadów powstałych w wyniku działalności wytwórcy odpadu - przed transportem tych odpadów do miejsc składowania, odzysku lub unieszkodliwiania;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązują ustalenia § 6 pkt 1 wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych;

4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii i o dowolnym pokryciu,
- b) dopuszcza się sytuowanie ścian budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 10 m,
- d) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w odległości 4 m od linii rozgraniczającej teren z ul. T. Kościuszki,
- e) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku: 1 500 m<sup>2</sup>,

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

- a) intensywność zabudowy w przedziale 0,00 - 1,50,
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,50,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
- d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
  - 1 stanowisko na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy usługowej, nie mniej niż 2 stanowiska,
  - 1 stanowisko przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 15 stanowisk, lecz nie mniej niż jedno stanowisko;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie zachodzi potrzeba określenia z uwagi na wydzielenie terenu w granicach wyłącznie jednej działki;

7) 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%.

**§ 14.** Ustala się **teren usług publicznych i gospodarowania odpadami**, oznaczony na rysunku planu symbolem **B-UP/O**, dla którego określa się:

1) przeznaczenie terenu:

a) usługi publiczne, przez co rozumie się:

- budynki użyteczności publicznej w rozumieniu przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie wydanych na podstawie ustawy - Prawo budowlane,
- bazy, składy i magazyny wykorzystywane w związku z realizacją zadań związanych z gospodarką komunalną, w tym: administrowania terenami i obiektami, utrzymaniem czystości i porządku oraz budową i remontami na obszarze miasta,

b) gospodarowanie odpadami w rozumieniu przepisów ustawy o odpadach, w zakresie zadań realizowanych przez Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych oraz Punkt Zbiórki Zużytego Sprzętu Elektrycznego i Elektronicznego, określonych w przepisach odrębnych,

c) usługi nieuciążliwe w wydzielonych lokalach użytkowych, przy czym powierzchnia całkowita takich lokali użytkowych nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku użyteczności publicznej;

2) zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) zakazuje się, z zastrzeżeniem lit. b, gospodarowania odpadami w zakresie ich przetwarzania i składowania obejmującego składowiska odpadów, instalacje i urządzenia do unieszkodliwiania, odzysku i termicznego przekształcania oraz współspalania odpadów,

b) dopuszcza się przetwarzanie odpadów zielonych oraz odpadów dostarczanych do Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych oraz Punktu Zbiórki Zużytego Sprzętu Elektrycznego i Elektronicznego, w zakresie obejmującym ich rozdrabnianie, zagęszczanie, prasowanie i pakowanie - przed transportem tych odpadów do miejsc składowania, odzysku lub unieszkodliwiania;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązują ustalenia § 6 pkt 1 wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) dopuszcza się sytuowanie ścian budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,

b) obowiązuje stosowanie dachów o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30° - 45°, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, naczółkowych lub wielospadowych, pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze czerwonym-ceglastym,

c) dla budynków magazynowych, garażowych i gospodarczych oraz wiat dopuszcza się indywidualne ukształtowanie ich dachów, w tym zastosowanie dachów jednospadowych oraz dachów o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym niż 30°,

d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 16 m,

e) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu:

- w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren z ul. S. Staszica,
- w linii wyznaczonej przez elewację istniejącego budynku przy ul. Staszica 6,

f) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku: 1 500 m<sup>2</sup>;

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

a) intensywność zabudowy w przedziale 0,00 - 2,00,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,50,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,

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

- 1 stanowisko na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków użyteczności publicznej, nie mniej niż 2 stanowiska,

- 1 stanowisko przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 15 stanowisk, lecz nie mniej niż jedno stanowisko;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie zachodzi potrzeba określenia z uwagi na wydzielenie terenu w granicach wyłącznie jednej działki;
- 7) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 15.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Bolesławiec.

**§ 16.** 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.

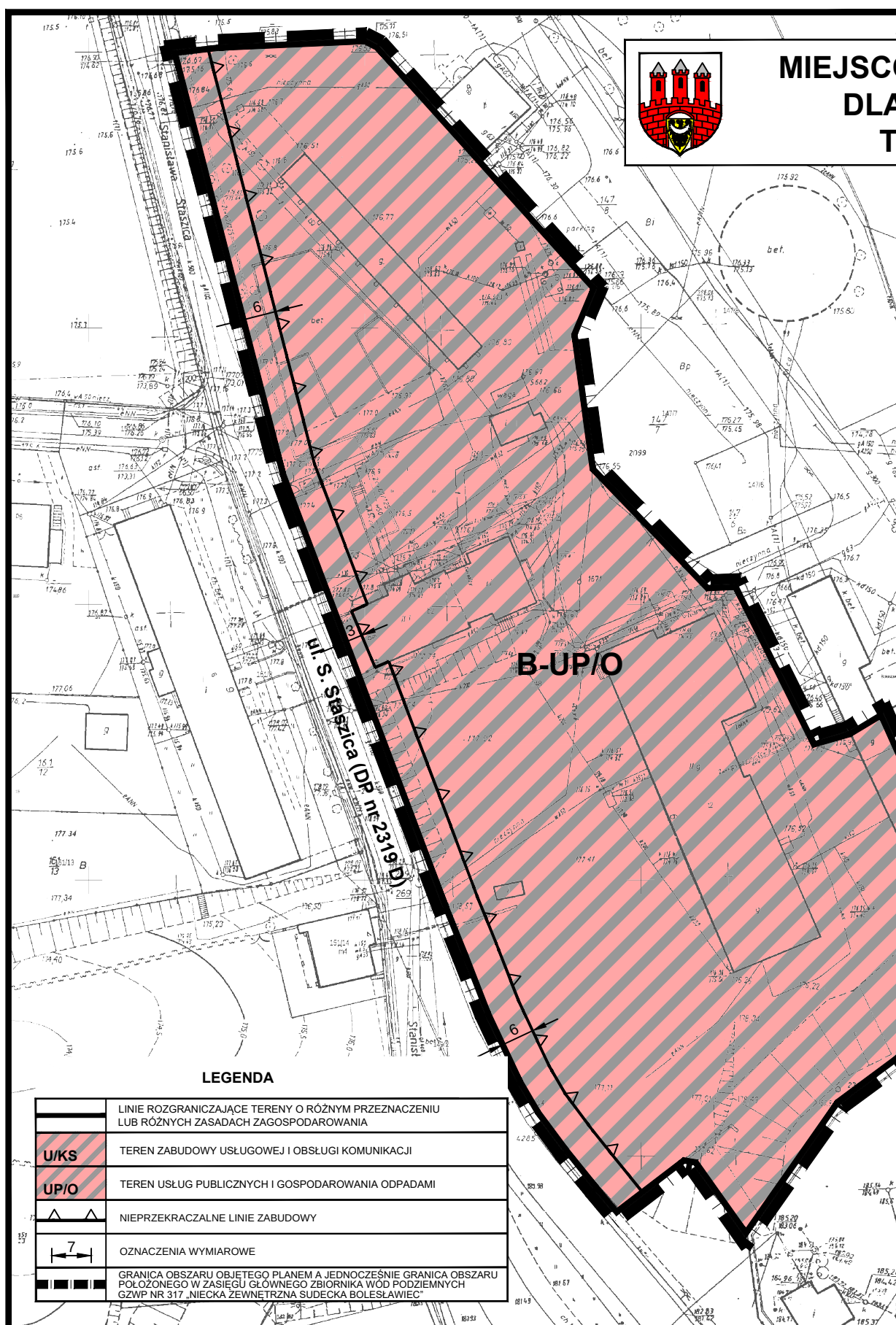
Przewodniczący Rady Miasta

**Jarosław Kowalski**

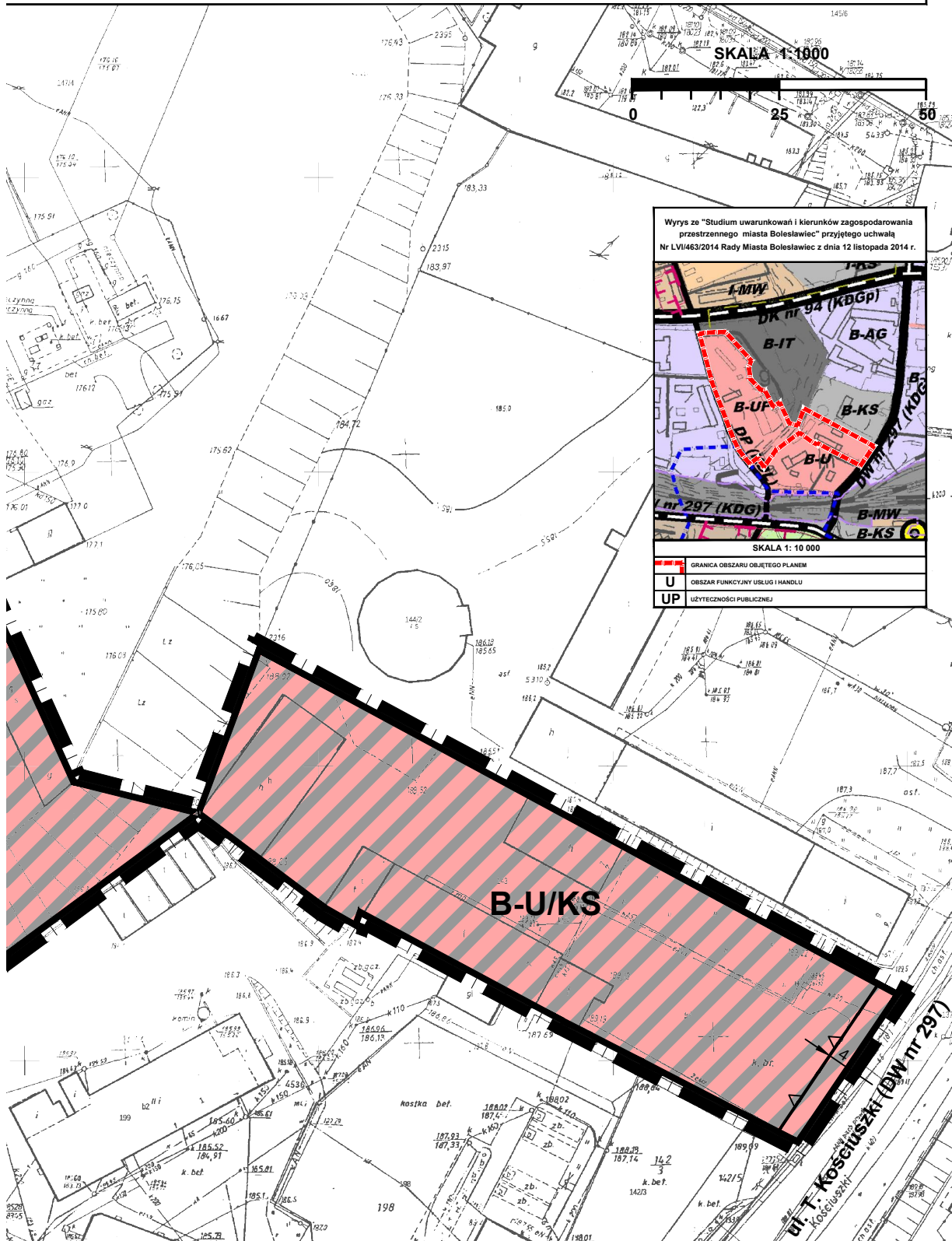
z dnia 28 czerwca 2017 r.







# OWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZLOKALIZOWANEGO W OBRĘBIE ULIC: KOŚCIUSZKI I S. STASZICA W BOLESŁAWCU



## Uzasadnienie

1. W zmianie planu 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 2017 r. poz. 1073), w następujący sposób:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - ustalając w szczególności: zasady 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) poprzez ustalenia dotyczące zasad odprowadzania wód opadowych, i roztopowych,

c) uwzględniając położenie obszaru objętego planem w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 „Niecka zewnętrzna sudecka Bolesławiec”

d) uwzględniając położenie obszarów objętych planem w granicach jednostek planistycznych gospodarowania wodami:

- jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) „Młynówka”, o kodzie PLRW60006163794 stanowiącej część scalonej części wód „Bóbr od Żeliszowskiego Potoku do Bobrzyńcy” (SO0607),

- jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) Nr 93 o kodzie PLGW600093,

e) dokonane w planie zmiany przeznaczenia terenów dotyczą gruntów zabudowanych i zurbanizowanych, nie wymagających uzyskania zgody na ich przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne w myśl przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 909 z późn. zm.);

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

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

b) w granicach obszaru objętego ustaleniami planu nie występują zabytki oraz 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, jak również poprzez wprowadzenie obowiązku zapewnienia dostępu do budynków użyteczności publicznej osobom niepełnosprawnym;

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) na obszarze objętym planem nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznych (w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),

b) w planie przewidziano realizację lokalnego celu publicznego w granicach terenu **B-UP/O** - rozbudowę

Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK) przy ul. S. Staszica 6;

c) na obszarze objętym planem nie przewidziano realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym lub 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”, 20 maja 2016 r.) oraz przez obwieszczenie opublikowane w dniu 20 maja 2016 r. na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Miasta Bolesławiec o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu,

b) umożliwienie składania wniosków do zmiany planu do dnia 13 czerwca 2016 r. (w wyznaczonym terminie nie wpłynęły wnioski podlegające rozpatrzeniu przez Prezydenta Miasta Bolesławiec zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),

c) ogłoszenie w prasie miejscowej („Gazeta Wyborcza - Wrocław”, 27 kwietnia 2017 r.) oraz przez obwieszczenie w dniu 27 kwietnia 2017 r. opublikowane na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Miasta Bolesławiec o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu i wyłożenie tego projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 5 do 25 maja 2017 r.,

d) zorganizowanie w dniu 5 maja 2017 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami (w trakcie dyskusji publicznej nie zgłoszono uwag, wniosków i pytań),

e) wyznaczenie w ogłoszeniu terminu (do dnia 8 czerwca 2017 r.), w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu zmiany planu (w wyznaczonym terminie uwag nie wniesiono, w związku z czym Rada Miasta Bolesławiec odstąpiła od rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag, w sposób określony w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);

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. W przypadku części obszaru przy ul. T. Kościuszki ustalenia planu dotyczą przede wszystkim zniesienia zakazu dokonywania podziałów nieruchomości wynikającego z zapisów obowiązującego obecnie *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec - dla prawobrzeżnej części miasta, ograniczonej od południa i wschodu granicami administracyjnymi miasta Bolesławiec, od północy drogą krajową nr 4, od zachodu rzek Bóbr* uchwalonego Uchwałą Nr VI/43/07 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 14 marca 2007 r., zgodnie z wnioskiem do planu z dnia 4 stycznia 2016 r. W przypadku obszaru przy ul. S. Staszica ustalenia planu dotyczą przede wszystkim rozszerzenia zapisów dotyczących przeznaczenia terenu w sposób umożliwiający rozbudowę funkcjonującego obecnie Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK), zgodnie z wnioskiem Miejskiego Zakładu Gospodarki Komunalnej w Bolesławcu z dnia 27 listopada 2015 r.

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 w obrębie ulic: T. Kościuszki i S. Staszica w Bolesławcu”, zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, której celem była m.in. ocena aktualnych potrzeb w zakresie przeznaczenia i zagospodarowania terenów przewidzianych 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 obrębie ulic: T. Kościuszki i S. Staszica w Bolesławcu”, 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 obrębie ulic: T. Kościuszki i S. Staszica w Bolesławcu”, 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 terenów.

5. Ustalenia zawarte w *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w obrębie ulic: T. Kościuszki i S. Staszica w Bolesławcu* nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec”, przyjętego uchwałą Nr LVI/463/2014 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 12 listopada 2014 r. Część obszaru objętego planem położona przy ul. S. Staszica 6 znajduje się w granicach wyznaczonego w *Studium* obszaru funkcyjnego użyteczności publicznej (**B-UP**) o przeważającym udziale terenów i obiektów użyteczności publicznej. W *Studium* dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu i obiektów z nim związanych (obecnie teren Miejskiego Zakładu Gospodarki Komunalnej w Bolesławcu Sp. z o. o. - spółki administrującej na obszarze miasta m.in. Targowiskiem Miejskim, Cmentarzem Komunalnym, Punktem Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych, a ponadto Zakładem Unieszkodliwiania Odpadów Komunalnych w Trzebieniu). Ponadto w *Studium* dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym przyjętych do realizacji w Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Miejskiej Bolesławiec, a także zadań doraźnych, wynikających z potrzeb własnych samorządu lub poprawy jakości życia mieszkańców. Część obszaru objętego planem położona przy ul. T. Kościuszki 7 znajduje się w granicach wyznaczonego w *Studium* obszaru funkcyjnego zabudowy usługowej (**B-U**) o przeważającym udziale zabudowy usługowej i handlowej o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>. W *Studium* dopuszcza się utrzymanie przeznaczenia terenu określonego w obowiązującym planie miejscowym (w którym dla terenu oznaczonego symbolem **B-U6** ustalono przeznaczenie podstawowe terenu - usługi oraz przeznaczenie równorzędne - obsługa komunikacji).

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, kierunki polityki przestrzennej Gminy Miejskiej Bolesławiec wyrażone w *Studium* uznano za aktualne, podobnie jak ustalenia obowiązującego na przedmiotowym obszarze *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec - dla prawobrzeżnej części miasta, ograniczonej od południa i wschodu granicami administracyjnymi miasta Bolesławiec, od północy drogą krajową nr 4, od zachodu rzek Bóbr* uchwalonego Uchwałą Nr VI/43/07 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 14 marca 2007 r.

7. Jak wynika z „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w obrębie ulic: T. Kościuszki i S. Staszica w Bolesławcu”, realizacja planu będzie wpływać na budżet Gminy w związku z planowaną rozbudową Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych przy ul. S. Staszica 6, w granicach terenu **B-UP/O**. W planie nie zapisano natomiast inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Biorąc pod uwagę powyższe, Rada Miasta Bolesławiec odstąpiła od rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania, w sposób określony w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Mając na uwadze powyższe, przedstawiam do uchwalenia projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w obrębie ulic: T. Kościuszki i S. Staszica w Bolesławcu*.

MG/JK

Przewodniczący Rady Miasta

**Jarosław Kowalski**

