UCHWAŁA NR XX/224/2020
RADY MIASTA BOLESŁAWIEC

z dnia 29 lipca 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego we wschodniej części miasta wzdłuż ulicy B. Kosiby 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 2020 r. poz. 713) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471 i 782), w związku z uchwałą Nr V/53/2019 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 27 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego we wschodniej części miasta wzdłuż ulicy B. Kosiby w Bolesławcu,

Rada Miasta Bolesławiec uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego we wschodniej części miasta wzdłuż ulicy B. Kosiby w Bolesławcu, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec”, przyjętego uchwałą Nr XLVI/471/2018 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 28 marca 2018 r.

2. Załącznikami do uchwały są:

1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;

2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

1) granica obszaru objętego planem, która:

a) została oznaczona na rysunku planu zgodnie z uchwałą Nr V/53/2019 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 27 lutego 2019 r.,

b) stanowi jednocześnie granicę obszaru położonego w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 „Niecka zewnętrzna sudecka Bolesławiec”;

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

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

a) tereny zabudowy jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **D-MN1**, **D-MN2**, **D-MN3**, **D-MN4**, **D-MN5**, **D-MN6**, **D-MN7**, **D-MN8**, **D-MN9**, **D-MN10**, **D-MN11**, **D-MN12**, **D-MN13**, **D-MN14** i **D-MN15**,

b) terenny zabudowy jednorodzinnej, usługowej i mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolami: **D-MN/U1**, **D-MN/U2** i **D-MN/U3**,

c) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **D-U**,

d) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **D-ZP1**, **D-ZP2**, **D-ZP3** i **D-ZP4**,

e) tereny ogrodów działkowych, oznaczone symbolami: **D-ZD1** i **D-ZD2**,

f) tereny dróg publicznych:

- klasy głównej, oznaczone symbolami: **D-KDG1** i **D-KDG2**,
- klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **D-KDD**,

g) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **D-KDW**,

h) tereny komunikacji pieszej, oznaczone symbolami: **D-Kp1**, **D-Kp2**, **D-Kp3**, **D-Kp4**, **D-Kp5** i **D-Kp6**;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) oznaczenia wymiarowe (w metrach);

6) granica strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych;

7) granica strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Nowe”;

8) pomnik przyrody ożywionej - „Aleja Przyleśna”;

9) siedliska gatunków zwierząt objętych ochroną ścisłą:

a) pachnicy dębowej *Osmoderma eremita s. I.*,

b) siniaka *Columba oenas*;

10) obszary przestrzeni publicznej.

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

1) granica administracyjna miasta Bolesławiec;

2) proponowane podziały na działki budowlane.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

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

2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą (samodzielnie bądź łącznie z liniami rozgraniczającymi) część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie zabudowy;

3) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

4) **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;

5) **sieciach infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć sieci uzbrojenia technicznego terenu służące dystrybucji energii cieplnej, energii elektrycznej, wody i paliw gazowych, a także sieci telekomunikacyjne i teleinformatyczne oraz sieci służące odprowadzaniu ścieków (takie jak: ciepłociąg, linia i trakcja elektroenergetyczna, wodociąg, gazociąg, kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz teletechniczna), wraz z zainstalowanymi na nich: armaturą, towarzyszącymi instalacjami i wyposażeniem oraz konstrukcjami wsporczymi;

6) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** - należy przez to rozumieć urządzenia budowlane, o których mowa w przepisach ustawy Prawo budowlane, a także inne obiekty i urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiące wyposażenie terenu, takie jak: budynki gospodarcze i garażowe, parkingi terenowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty małej architektury lokalizowane na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

7) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi nie powodujące konfliktów sąsiedztwa, o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m², o lokalnym charakterze, w tym handel detaliczny (artykuły spożywcze, odzież i obuwie, prasa i media, artykuły papiernicze, kosmetyki, środki czystości, wyposażenie gospodarstwa domowego), usługi hotelarskie (hotele, pensjonaty, hostele i inne miejsca krótkotrwałego zakwaterowania), usługi gastronomiczne (restauracje, bary i obiekty małej gastronomii), usługi edukacyjne i szkoleniowe, 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, 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, usługi poligraficzne, usługi naprawy urządzeń elektrycznych i elektronicznych, usługi szewskie, krawieckie i ślusarskie, pralnie, placówki opiekuńcze i oświatowo-wychowawcze (żłobki, kluby dziecięce, przedszkola, świetlice środowiskowe) oraz pozostałe biura i siedziby osób fizycznych i prawnych wykonujących działalność gospodarczą, związków, stowarzyszeń i organizacji;

8) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej, wyrażony ułamkiem dziesiętnym;

9) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość budynków określaną zgodnie z przepisami odrębnymi, a dla pozostałych obiektów budowlanych - wysokość mierzoną pomiędzy poziomem terenu, na którym posadowiony jest obiekt budowlany, a najwyższym punktem konstrukcji tego obiektu.

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, cegła, kamień naturalny oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów;

2) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy;

3) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określono w § 7 i § 8 uchwały oraz w Rozdziale 3 uchwały.

§ 5. Określa się zasady ochrony środowiska i przyrody:

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 złowonne, ścieki, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) - na poziomie nie wyższym niż określony w przepisach odrębnych;

2) 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;

3) obowiązuje zachowanie ograniczeń wynikających z właściwej uchwały Sejmiku Województwa Dolnośląskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;

4) obowiązuje ochrona pomnika przyrody ożywionej „Aleja Przyleśna”, o którym mowa w § 9 ust. 1 pkt 3 lit. a;

5) obowiązuje ochrona siedlisk zwierząt, o których mowa w 9 ust. 1 pkt 3 lit. b, na zasadach określonych w przepisach w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt, wydanych na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

§ 6. Dla obszaru objętego ustaleniami planu brak jest rekomendacji i wniosków wynikających z audytu krajobrazowego, dotyczących kształtowania i ochrony krajobrazów jak również nie ustalono lokalizacji i granic krajobrazów priorytetowych.

§ 7. 1. Określa się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ustala się strefę ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych, o przebiegu granic określonym na rysunku planu, na obszarze której:

1) przedmiotem ochrony są zabytki archeologiczne;

2) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest prowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami ustawy o zabytkach i opiece nad zabytkami;

3) 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 obszaru objętego ustaleniami planu nie udokumentowano występowania dóbr kultury współczesnej, wymagających określenia zasad ich ochrony.

§ 8. Określa się ogólne zasady kształtowania zabudowy:

1) obowiązuje zabudowa i zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności:

   a) zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym możliwości dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych oraz zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) uwzględnienie odpowiednich odległości w zabudowie ze szczególnym uwzględnieniem odległości pomiędzy budynkami zlokalizowanymi na terenach: **D-MN3**, **D-MN4**, **D-MN5**, **D-MN6** i **D-MN15** a terenami lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) poza wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy mogą sięgać:

a) gzymsy - nie więcej niż 0,20 m,

b) okapy - nie więcej niż 0,80 m,

c) nadwieszenia kondygnacji, wykusze, balkony i galerie oraz inne części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację, usytuowane powyżej parteru budynku - nie więcej niż 1,50 m,

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

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

1) granica obszaru objętego planem stanowiąca zarazem granicę obszaru położonego w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 „Niecka zewnętrzna sudecka Bolesławiec", gromadzącego wodę w kredowych utworach szczelinowo-porowych, przyporządkowanego zgodnie z przepisami w sprawie przebiegu granic obszarów dorzeczy i regionów wodnych wydanymi na podstawie ustawy Prawo wodne do obszaru dorzecza Odry, na obszarze którego obowiązują sposoby zagospodarowania terenów zapewniające ochronę zasobów wód podziemnych przed degradacją, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dla terenów położonych w granicach terenu ochrony pośredniej wyznaczonego dla ujęcia wód podziemnych „Nowe", o przebiegu określonym na rysunku planu, obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów ustawy – Prawo wodne oraz z rozporządzenia w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęć wód podziemnych, wydanego na podstawie tej ustawy przez właściwego dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej;

3) w granicach terenu **D-Kp1**, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, ochronie podlegają:

a) pomnik przyrody ożywionej „Aleja Przyleśna" (dwurzędowa aleja tworzona przez 57 lip drobnolistnych *Tilia cordata* i lip szerokolistnych *Tilia platyphyllos L.),* w stosunku do którego obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z uchwały Nr XXI/166/12 Rady Miejskiej w Bolesławcu z dnia 28 marca 2012 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody alei lip zlokalizowanej na obrzeżach lasu komunalnego przy ul. Piastów w Bolesławcu (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2012 r. poz. 2296),

b) ochronie podlegają siedliska gatunków zwierząt objętych ochroną na podstwie przepisów w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt, wydanych na podstawie ustawy o ochronie przyrody:

- pachnicy dębowej *Osmoderma eremita s. I.* – gatunku chrząszcza objętego ochroną ścisłą,

- siniaka *Columba oenas* - gatunku ptaka objętego ochroną ścisłą.

2. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie ustanowiono granic terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych wymagających określenia sposobów zagospodarowania takich terenów i obszarów.

§ 10. Określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) minimalna szerokość frontu działki: 5 m;

2) minimalna powierzchnia działki: 70 m²;

3) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 45 - 125º.

§ 11. Określa się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - na terenach oznaczonych symbolami: **D-ZP1**, **D-ZP2**, **D-ZP3**, **D-ZP4**, **D-KDG1**, **D-KDG2**, **D-KDD**, **D-KDW**, **D-Kp1**, **D-Kp2**, **D-Kp3**, **D-Kp4**, **D-Kp5** i **D-Kp6** ustala się zakaz zabudowy rozumiany jako zakaz wznoszenia budynków, przy czym zakaz ten nie dotyczy lokalizowania sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów, urządzeń i instalacji wiązanych z obsługą i prowadzeniem transportu publicznego, a w szczególności zadaszonych wiat przystanków komunikacji autobusowej oraz elementów systemu informacji o przewozach pasażerskich.

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

1) ustala się powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem układu dróg publicznych przyległych do obszarów objętych planem;

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.

§ 13. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci dystrybucyjnej, przy czym:

a) dopuszcza się rozbudowę dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej o maksymalnym napięciu do 20 kV,

b) obowiązuje budowa nowych odcinków sieci niskiego oraz średniego napięcia jako linii kablowych,

c) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych 20/0,4 kV jako stacji słupowych, stacji wbudowanych w obiekt lub jako wolno stojących stacji w granicach wyznaczonych w planie terenów o innym przeznaczeniu, przy czym:

- obowiązuje zapewnienie przestrzeni zapewniającej dostęp do urządzeń elektroenergetycznych, o minimalnej szerokości 1,5 m,

- 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 o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 MPa, 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,

b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na własny teren nieutwardzony lub do urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszcza się, modernizację i rozbudowę istniejącej sieci kanalizacyjnej i deszczowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

5) ustala się zasady zaopatrzenia w energię cieplną:

a) zaopatrzenie w energię cieplną 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) o ile z ustaleń szczegółowych uchwały nie wynika inaczej - dopuszcza się rozmieszczanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, przy wykluczeniu urządzeń wytwarzających energię z wykorzystaniem siły wiatru (turbin wiatrowych).

§ 14. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie zachodzi potrzeba określenia sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 15. Dla **terenów zabudowy jednorodzinnej**, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami: **D-MN1**, **D-MN2**, **D-MN3**, **D-MN4**, **D-MN5**, **D-MN6**, **D-MN7**, **D-MN8**, **D-MN9**, **D-MN10**, **D-MN11**, **D-MN12**, **D-MN13**, **D-MN14** i **D-MN15** określa się:

1) przeznaczenie terenu - zabudowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych, przy czym w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;

2) zasady ochrony środowiska:

   a) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) na terenach: **D-MN12**, **D-MN13** i **D-MN14** obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 pkt 2 wynikające z ustanowienia terenu ochrony pośredniej wyznaczonego dla ujęcia wód podziemnych „Nowe”;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - na terenach: **D-MN1**, **D-MN2**, **D-MN3**, **D-MN4**, **D-MN5**, **D-MN6**, **D-MN7**, **D-MN8**, **D-MN9**, **D-MN10** i **D-MN15** obowiązują ustalenia § 7 ust. 1 wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych;

4) zasady kształtowania zabudowy:

   a) dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,

   b) dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej bezpośrednio przy tej granicy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie bliźniaczym, przy czym dopuszczenie dotyczy wyłącznie ścian przyległych do siebie segmentów,

   c) ustala się obowiązek stosowania dachów o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30º - 45º, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych lub wielospadowych, pokrytych dachówką ceramiczną, cementową lub blachą płaską, przy czym dopuszcza się:

      - dachy płaskie na terenach: **D-MN4**, **D-MN5**, **D-MN6**, **D-MN7**, **D-MN8**, **DMN10**, **D-MN-11**, **D-MN12**, **D-MN13**, **D-MN14** i **D-MN15**, dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości nieprzekraczającj 9 m oraz dla budynków gospodarczych i garażowych o wysokości nieprzekraczającej 4 m,

      - wprowadzenie w połaci dachu lukarn i okien połaciowych,

      - dowolne ukształtowanie zadaszeń lukarn, wejść do budynków, ganków, tarasów i werand,

      - pokrycie dachów budynków garażowych i gospodarczych dachówką bitumiczną,

   d) wysokość zabudowy nie może przekraczać:

      - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych o dachach stromych: 12 m,

      - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych o dachach płaskich: 9 m,

      - dla wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych: 5 m przy dachach stromych i 4 m przy dachach płaskich,

   e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, przy czym niezależnie od przebiegu wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy na terenach **D-MN3**, **D-MN4**, **D-MN5**, **D-MN6** i **D-MN15** w zakresie odległości zabudowy od lasu obowiązują ustalenia § 8 pkt 1 lit. b,

   f) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej:

      - wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej: 16 m,

      - wolnostojącego budynku garażowego lub gospodarczego: 8 m;

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

   a) intensywność zabudowy w przedziale:

- 0,01 - 0,75 dla zabudowy wolnostojącej,
- 0,01 - 0,90 dla zabudowy bliźniaczej,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
- 0,25 dla zabudowy wolnostojącej,
- 0,30 dla zabudowy bliźniaczej,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
- 50 % dla zabudowy wolnostojącej,
- 40 % dla zabudowy bliźniaczej,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
- dwa stanowiska na jedno mieszkanie,
- jedno stanowisko na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni lokalu użytkowego wydzielonego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, w tym co najmniej jedno stanowisko spełniające wymagania określone dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
- 900 m² dla zabudowy wolnostojącej,
- 600 m² dla zabudowy bliźniaczej;

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

a) 10 % - dla terenów oznaczonych symbolem **D-MN1**, **D-MN2**, **D-MN3**, **D-MN4**, **D-MN5**, **D-MN7**, **D-MN8**, **D-MN9**, **D-MN10**, **D-MN12**, **D-MN13** i **D-MN14**,

b) 30% - dla terenów oznaczonych symbolem **D-MN6**, **D-MN11 i D-MN15**,

§ 16. Dla **terenów zabudowy jednorodzinnej, usługowej i mieszkaniowo-usługowej**, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami: **D-MN/U1**, **D-MN/U2** i **D-MN/U3** określa się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych, lub

b) zabudowa usługowa, przez co rozumie się teren i związane z nim budynki służące prowadzeniu działalności gospodarczej w zakresie usług nieuciążliwych,

c) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, przez co rozumie się teren i związane z nim budynki służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych i prowadzeniu działalności gospodarczej w zakresie usług nieuciążliwych, przy czym dopuszcza się wydzielenie lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych w dowolnych proporcjach;

2) zasady ochrony środowiska - obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - obowiązują ustalenia § 7 ust. 1 wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym, za wyjątkiem terenu **D-MN/U3**, na którym dopuszcza się także zabudowę w układzie szeregowym,

b) dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej bezpośrednio przy tej granicy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych i mieszkaniowo-usługowych w układzie bliźniaczym i szeregowym, przy czym dopuszczenie dotyczy wyłącznie ścian przyległych do siebie segmentów,

c) ustala się obowiązek stosowania dachów o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30º - 45º, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych lub wielospadowych, pokrytych dachówką ceramiczną, cementową lub blachą płaską, przy czym dopuszcza się:

- dachy płaskie dla budynków gospodarczych i garażowych o wysokości nieprzekraczającej 5 m,
- wprowadzenie w połaci dachu lukarn i okien połaciowych,
- dowolne ukształtowanie zadaszeń lukarn, wejść do budynków, ganków, tarasów i werand,
- pokrycie dachów budynków garażowych i gospodarczych dachówką bitumiczną,

d) wysokość zabudowy nie może przekraczać:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych i mieszkaniowo-usługowych: 12 m,
- dla wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych: 6 m przy dachach stromych i 5 m przy dachach płaskich,

e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,

f) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej:

- wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego i mieszkaniowo-usługowego lub jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej: 25 m,
- wolnostojącego budynku garażowego lub gospodarczego: 8 m;

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

a) intensywność zabudowy w przedziale: 0,01 - 0,90,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,30,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- na terenie **D-MN/U1**: 0,20,
- na terenie **D-MN/U2**: 0,30,
- na terenie **D-MN/U3**: 0,30 dla zabudowy szeregowej, 0,35 dla zabudowy bliźniaczej i 0,40 dla zabudowy wolnostojącej,

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

- jedno stanowisko na jedno mieszkanie,
- jedno stanowisko na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług, w tym jedno stanowisko spełniające wymagania określone dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 900 m² dla zabudowy wolnostojącej,
- 600 m² dla zabudowy bliźniaczej,
- 500 m² dla zabudowy szeregowej;

6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30 %.

§ 17. Dla **terenu zabudowy usługowej**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **D-U** określa się:

1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa, przez co rozumie się teren i związane z nim budynki służące prowadzeniu działalności gospodarczej w zakresie usług nieuciążliwych;

2) zasady ochrony środowiska - dla części terenu położonej w granicach terenu ochrony pośredniej wyznaczonego dla ujęcia wód podziemnych „Nowe” obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 pkt 2;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - dla części terenu położonej w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 7 ust. 1;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) ustala się zabudowę w układzie wolnostojącym lub zwartym (w formie przylegających do siebie budynków),

b) dopuszcza się stosowanie dachów:

- o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30º - 45º, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych lub wielospadowych, pokrytych dachówką ceramiczną, cementową lub blachą płaską, na których dopuszcza się wprowadzenie w połaci dachu lukarn i okien połaciowych,
- o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 30º, w tym dachów płaskich, o pokryciu dowolnym materiałem,

c) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m,

d) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,

e) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej: 70 m,

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

a) intensywność zabudowy w przedziale: 0,01 - 1,20,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,60,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,20,

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

- jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży dla obiektów handlowych w zabudowie usługowej,
- jedno stanowisko na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej pozostałych usług,
- jedno stanowisko na czterech zatrudnionych na jednej zmianie,
- jedno stanowisko spełniające wymagania określone dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 4% ogólnej liczby stanowisk do parkowania, nie mniej niż jedno stanowisko;

6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 5 %.

§ 18. Dla **terenów zieleni urządzonej**, wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami: **D-ZP1**, **D-ZP2**, **D-ZP3** i **D-ZP4** określa się:

1) przeznaczenie terenów - zieleń urządzona, przez co rozumie się teren przeznaczony do rozmieszczenia zaplanowanych i urządzonych zespołów zieleni o charakterze ozdobnym i ochronnym, przy czym w granicach terenów **D-ZP3** i **D-ZP4** dopuszcza się lokalizację naziemnych miejsc do parkowania (parkingów terenowych), przy zachowaniu minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 0,50;

2) zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dla terenów **D-ZP3** i **D-ZP4** obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 pkt 2 wynikające z ustanowienia terenu ochrony pośredniej wyznaczonego dla ujęcia wód podziemnych „Nowe”;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - dla terenów: **D-ZP1**, **D-ZP2**, **D-ZP3** i części terenu **D-ZP4** obowiązują ustalenia § 7 ust. 1, wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych;

4) określa się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - tereny: **D-ZP1**, **D-ZP2**, **D-ZP3** i **D-ZP4** uznaje się za obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w granicach których:

a) obowiązuje ukształtowanie nawierzchni terenu z zastosowaniem wysokiej jakości materiałów o spójnej kompozycji i kolorystyce,

b) obowiązuje wyposażenie terenu w obiekty małej architektury, takie jak ławki, latarnie, pojemniki na odpady i ogrodzenia o spójnej formie plastycznej,

c) zakazuje się umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych,

d) dopuszcza się wyposażenie terenu w urządzenia techniczne o spójnej formie plastycznej, korespondującej z funkcją terenu,

e) dopuszcza się wyposażenie terenu w terenowe urządzenia wypoczynkowe i rekreacyjne, w tym place zabaw i zewnętrzne urządzenia do ćwiczeń sportowych i rehabilitacyjnych;

5) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu - nie zachodzi potrzeba określenia ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy, o którym mowa w § 11;

6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

§ 19. Dla **terenów ogrodów działkowych**, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami: **D-ZD1** i **D-ZD2**, określa się:

1) przeznaczenie terenów - ogrody działkowe w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) zasady ochrony środowiska - obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) dla altan, budynków gospodarczych, szklarni (cieplarni), wiat oraz pozostałych budowli przekrytych dachem, których budowa zgodnie z przepisami odrębnymi nie wymaga pozwolenia na budowę, dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii i pokryciu,

b) dla wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych: 5 m przy dachach stromych i 4 m przy dachach płaskich,

c) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,

d) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej altan i budynków gospodarczych: 8 m;

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

a) intensywność zabudowy w przedziale 0,01 - 0,15,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,15,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - nie zachodzi potrzeba określenia ich liczby ze względu na brak takich potrzeb;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 5%.

§ 20. Dla **terenów dróg publicznych klasy głównej**, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami: **D-KDG1** i **KDG2**, określa się:

1) przeznaczenie terenów - drogi publiczne w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych, określone na podstawie przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, jako ulice klasy głównej;

2) zasady ochrony środowiska - na części terenu **D-KDG2**, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 pkt 2 wynikające z ustanowienia terenu ochrony pośredniej wyznaczonego dla ujęcia wód podziemnych „Nowe”;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - na części terenu **D-KDG2**, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust. 1, wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych;

4) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu - nie zachodzi potrzeba określenia ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy, o którym mowa w § 11;

5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

a) ustala się szerokość ulic w ich liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,

b) dopuszcza się wydzielenie miejsc do parkowania, przy czym obowiązuje wydzielenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach ustawy o drogach publicznych,

c) dopuszcza sę przebudowę i modernizację ulic, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,

d) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów, urządzeń i instalacji związanych z obsługą i prowadzeniem transportu publicznego, a w szczególności zadaszonych wiat przystanków komunikacji autobusowej oraz elementów systemu informacji o przewozach pasażerskich;

6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 5%.

§ 21. Dla **terenu drogi publicznej klasy dojazdowej**, wydzielonej na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonej symbolem **D-KDD**, określa się:

1) przeznaczenie terenu - drogi publiczne w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych, określone na podstawie przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, jako ulice klasy dojazdowej;

2) zasady ochrony środowiska - na części terenu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 pkt 2 wynikające z ustanowienia terenu ochrony pośredniej wyznaczonego dla ujęcia wód podziemnych „Nowe”;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - na części terenu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust. 1, wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych;

4) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu - nie zachodzi potrzeba określenia ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy, o którym mowa w § 11;

5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

a) ustala się szerokość ulicy w jej liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,

b) dopuszcza się wydzielenie miejsc do parkowania, przy czym obowiązuje wydzielenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach ustawy o drogach publicznych,

c) dopuszcza sę przebudowę i modernizację ulicy, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,

d) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów, urządzeń i instalacji związanych z obsługą i prowadzeniem transportu publicznego, a w szczególności zadaszonych wiat przystanków komunikacji autobusowej oraz elementów systemu informacji o przewozach pasażerskich;

6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 5%.

§ 22. Dla **terenu drogi wewnętrznej**, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **D-KDW**, określa się:

1) przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych;

2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - obowiązują ustalenia § 7 ust. 1, wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych;

3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu - nie zachodzi potrzeba określenia ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy, o którym mowa w § 11;

4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

a) ustala się szerokość ulicy w jej liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,

b) dopuszcza się realizację nawierzchni dróg wewnętrznych jednoprzestrzennie, bez wyodrębnionego chodnika i jezdni,

c) dopuszcza się utwardzenie całej powierzchni terenu,

d) dopuszcza sę przebudowę i modernizację drogi wewnętrznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) dopuszcza się wydzielenie miejsc do parkowania, przy czym obowiązuje wydzielenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach ustawy o drogach publicznych dla strefy ruchu lub strefy zamieszkania;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 5%.

§ 23. Dla **terenów komunikacji pieszej**, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami: **D-Kp1**, **D-Kp2**, **D-Kp3**, **D-Kp4**, **D-Kp5** i **D-Kp6**, określa się:

1) przeznaczenie terenów - komunikacja piesza i rowerowa, przez co rozumie wydzielony pas terenu przeznaczony i dostosowany do poruszania się pieszych, a także przejazdu wózków dziecięcych, wózków osób niepełnosprawnych oraz rowerów i pozostałych, bezemisyjnych środków komunikacji osobistej, na którym dopuszcza się przejazd pojazdów służb komunalnych, ratownictwa oraz porządku i bezpieczeństwa publicznego;

2) zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) na części terenu **D-Kp2**, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 pkt 2 wynikające z ustanowienia terenu ochrony pośredniej wyznaczonego dla ujęcia wód podziemnych „Nowe”;

b) na części terenu **D-Kp1**, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 pkt 3 wynikające z wymogów ochrony:

- pomnika pryrody ożywionej „Aleja Przyleśna”,
- siedlisk gatunków zwierząt objętych ochroną ścisłą: pachnicy dębowej *Osmoderma eremita s. I.* oraz siniaka *Columba oenas* - gatunku ptaka objętego ochroną ścisłą;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - na terenach: **D-Kp1**, **D-Kp2**, **D-Kp5**, **D-Kp6** oraz na części terenu **D-Kp3**, położonych w granicach strefiy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych, obowiązują ustalenia § 7 ust. 1;

4) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu - nie zachodzi potrzeba określenia ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy, o którym mowa w § 11;

5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

a) ustala się szerokość terenów komunikacji pieszej w ich liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,

b) na terenie **D-Kp1** obowiązuje zachowanie historycznego przebiegu Alei Przyleśnej (alei lipowej),

c) dopuszcza się:

- lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
- realizację nawierzchni dróg wewnętrznych jednoprzestrzennie, bez wyodrębnionego chodnika i jezdni,
- utwardzenie całej powierzchni terenów, z wyłączeniem obszaru Alei Przyleśnej (alei lipowej) w granicach terenu **D-Kp1**;

6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 5%.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

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

§ 25. 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

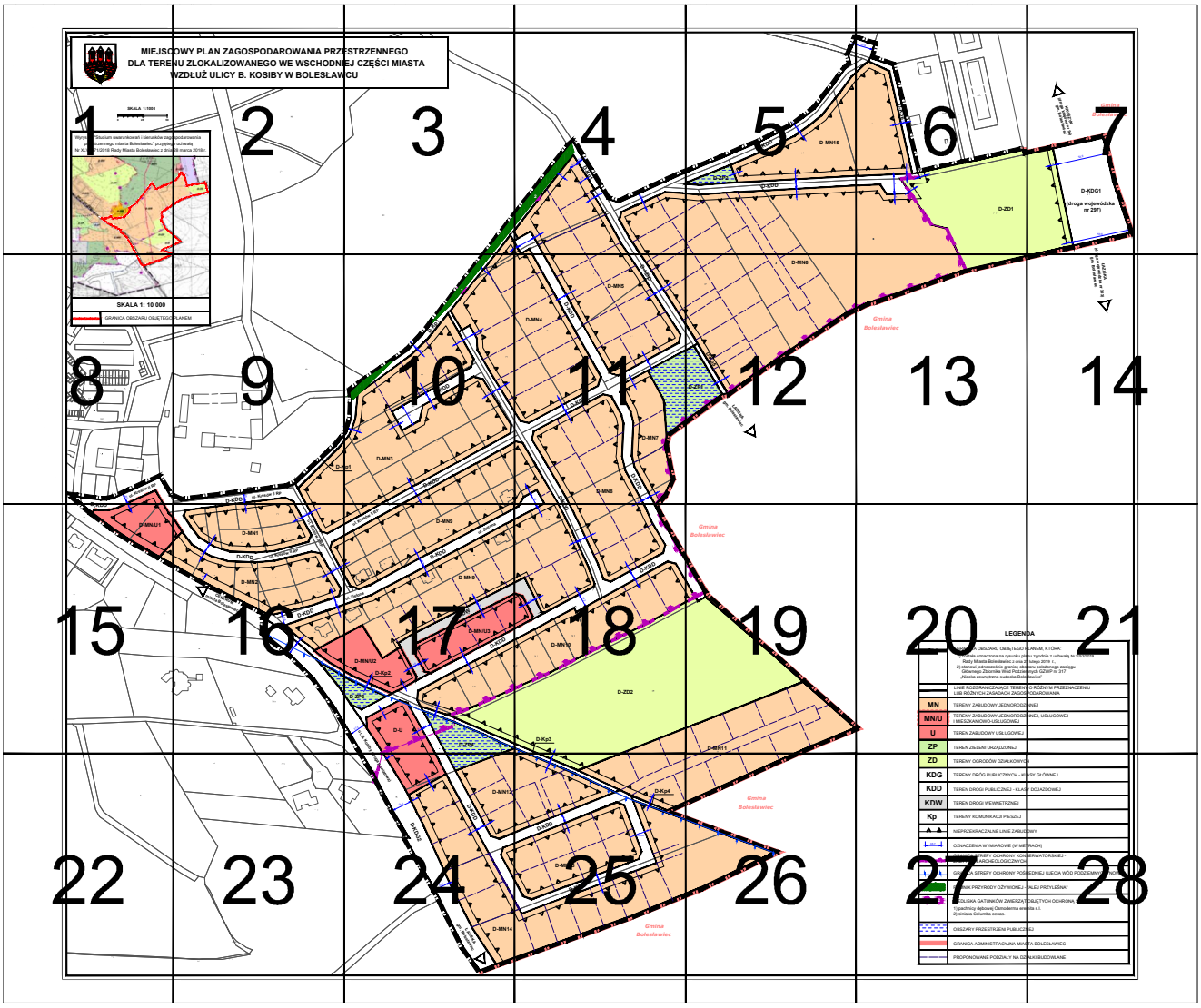
Jarosław Kowalski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XX/224/2020

Rady Miasta Bolesławiec

z dnia 29 lipca 2020 r.

Rysunek planu

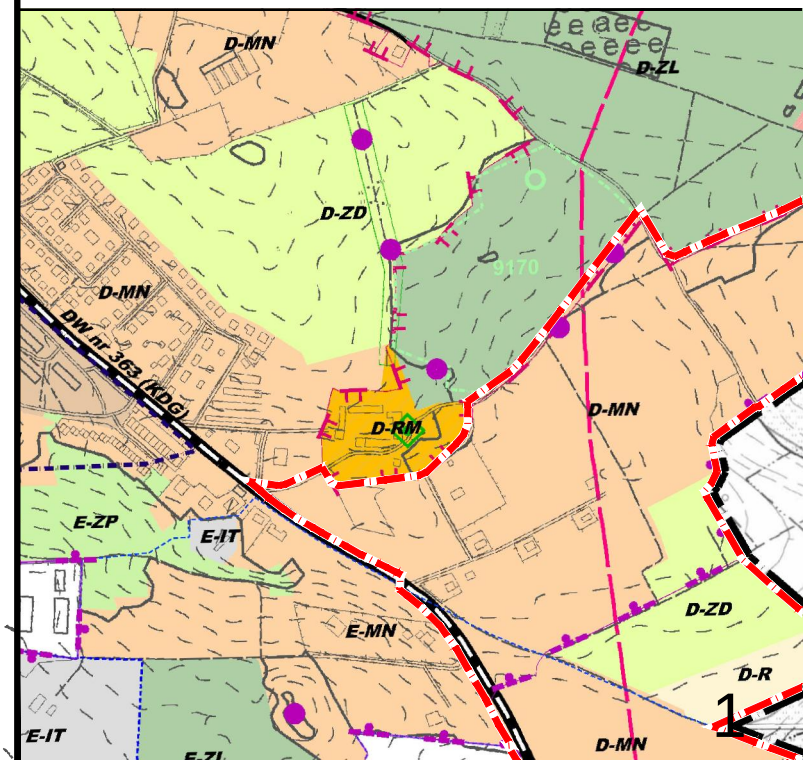


MIEJSC
DLA TERE
W

SKALA 1:1000

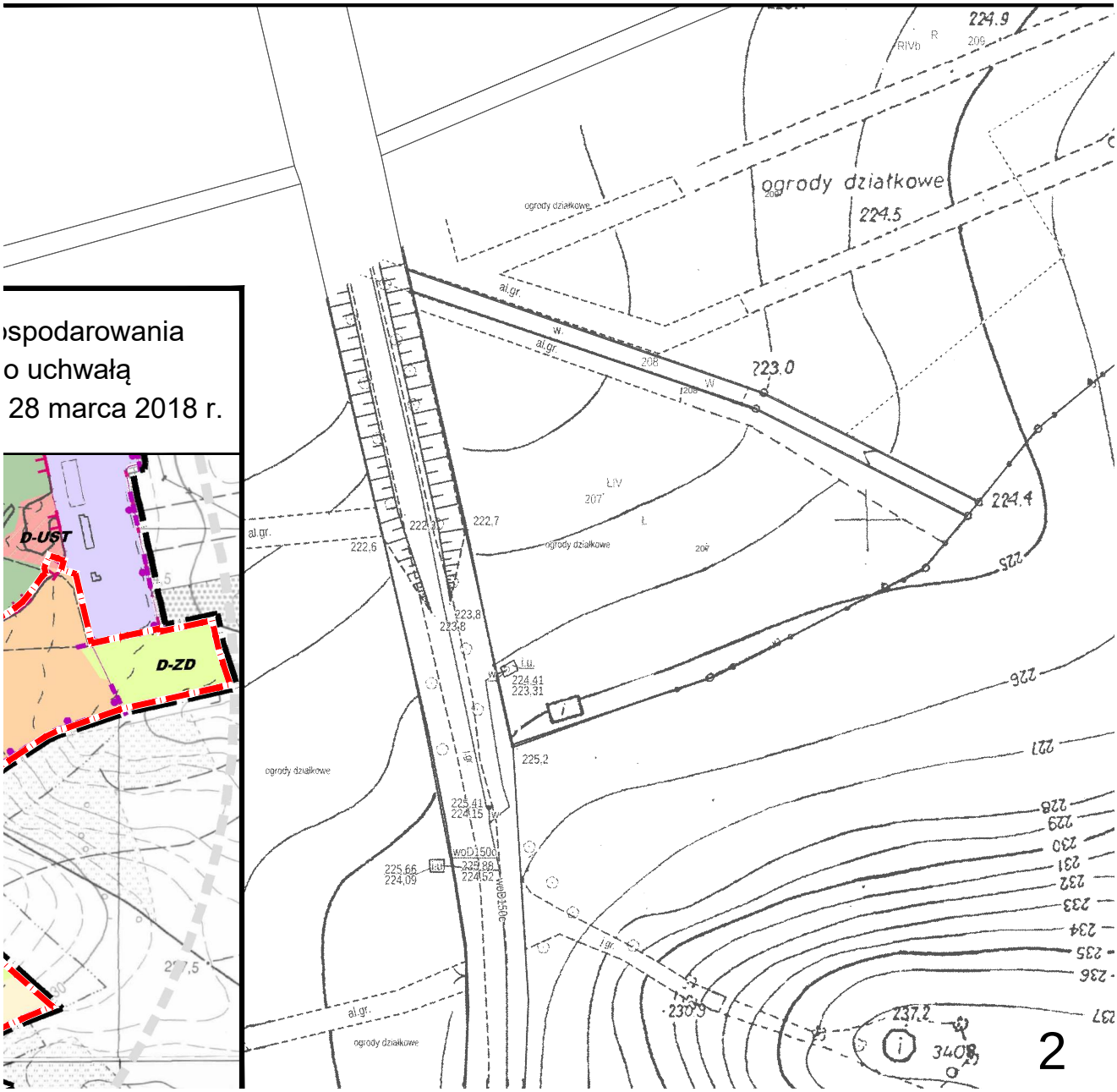
0 25 50

Wyrys ze "Studium uwarunkowań i kierunków zago
przestrzennego miasta Bolesławiec" przyjęteg
Nr XLVI/471/2018 Rady Miasta Bolesławiec z dnia

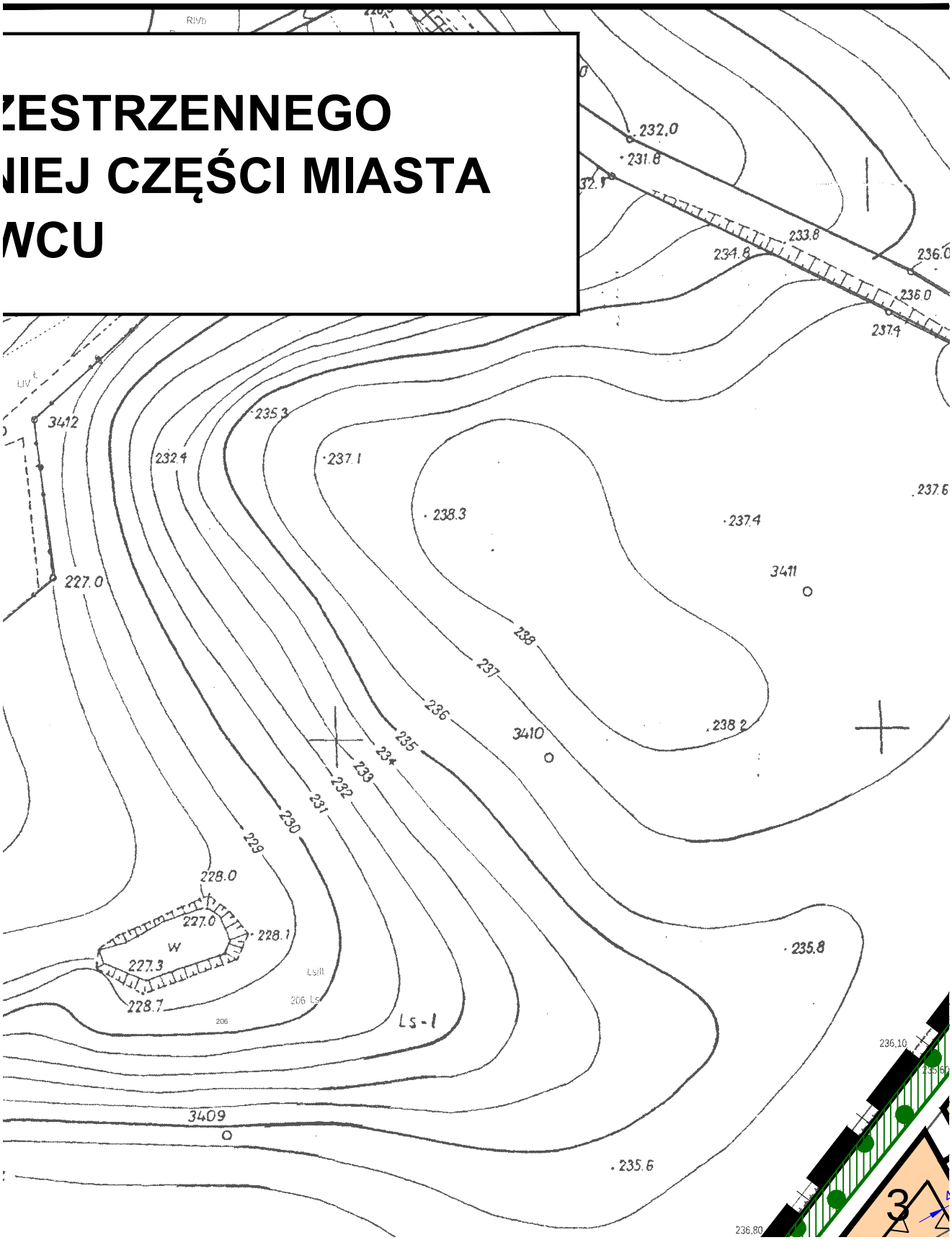


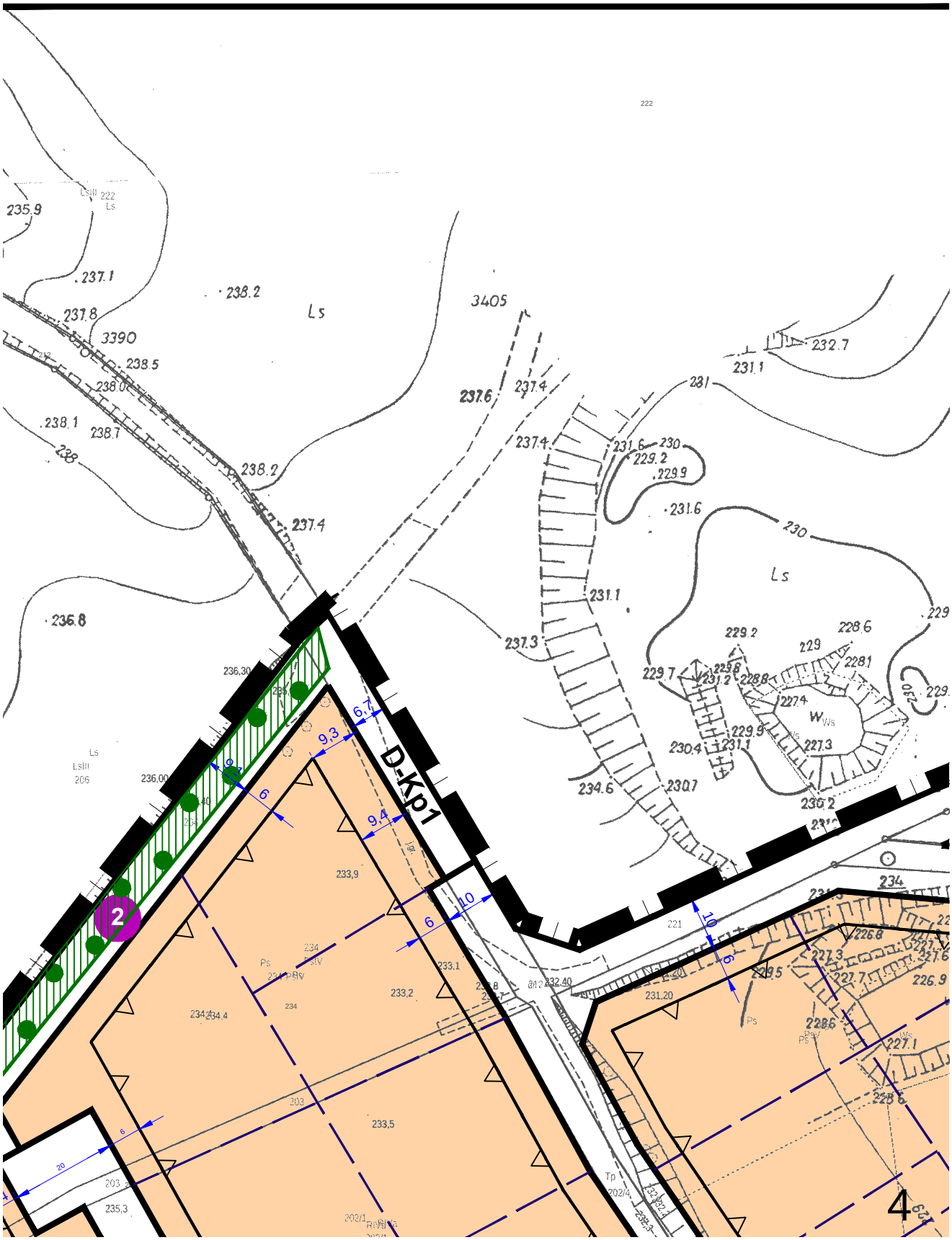
1

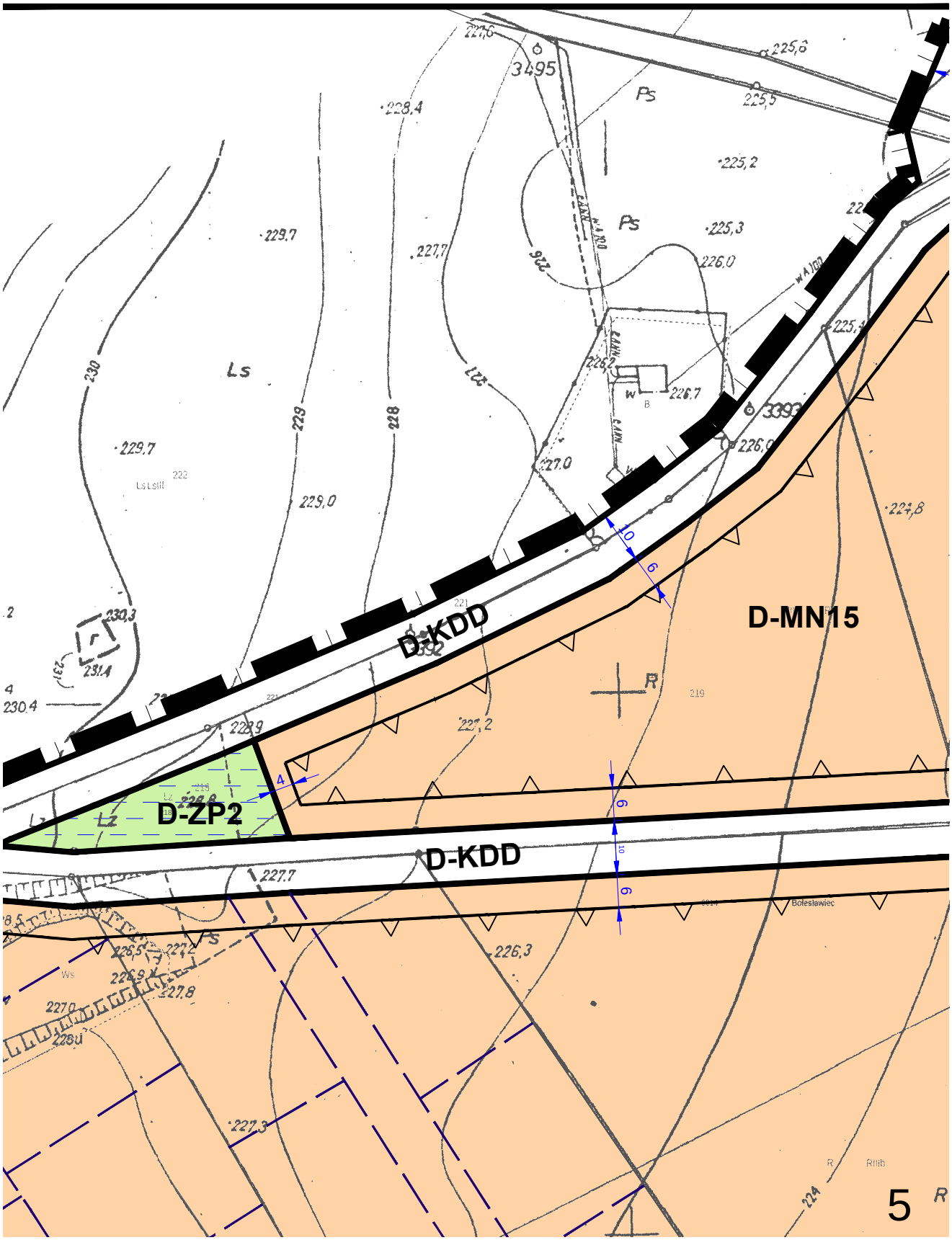
:OWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZ
NU ZLOKALIZOWANEGO WE WSCHODN
NZDŁUŻ ULICY B. KOSIBY W BOLESŁAW

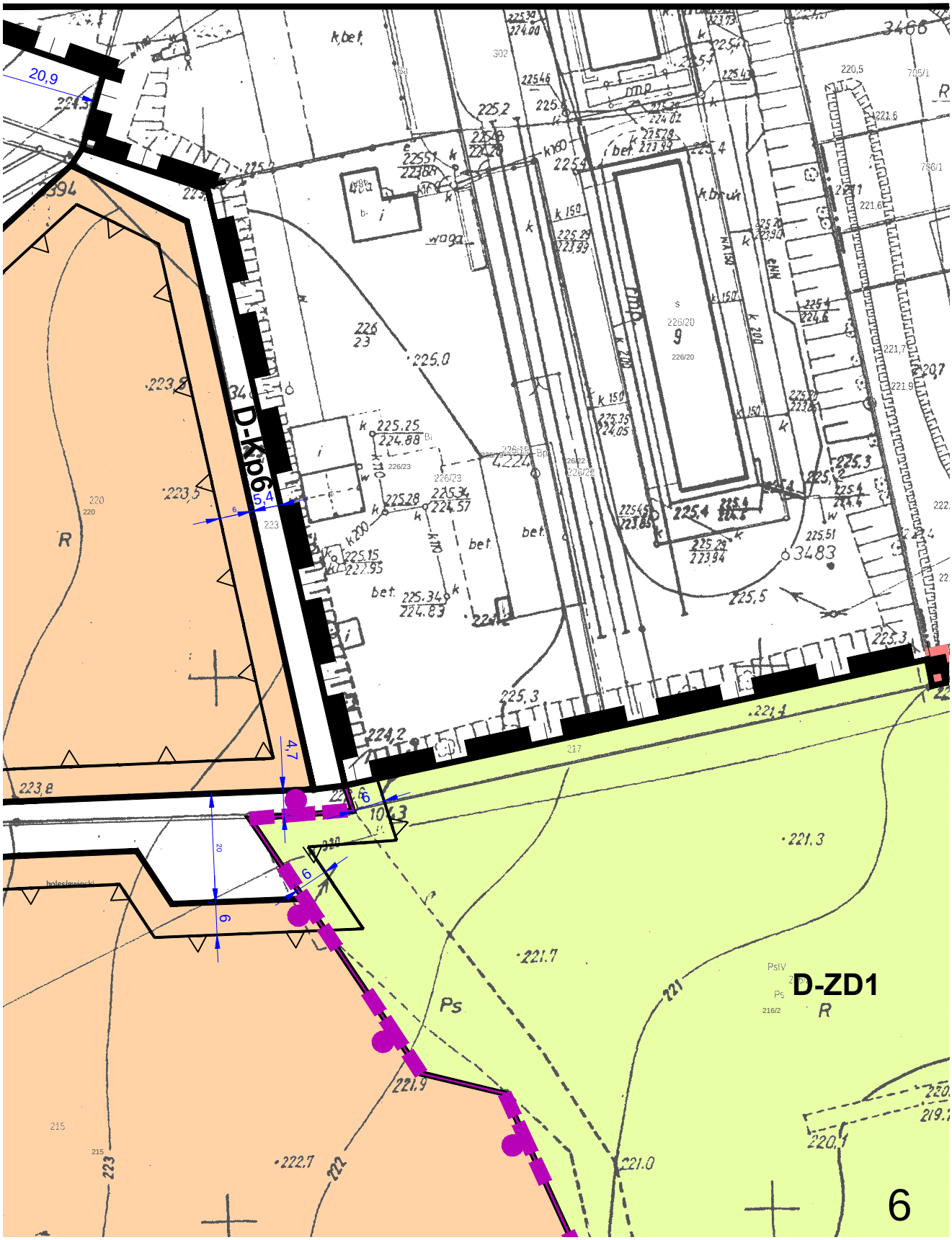


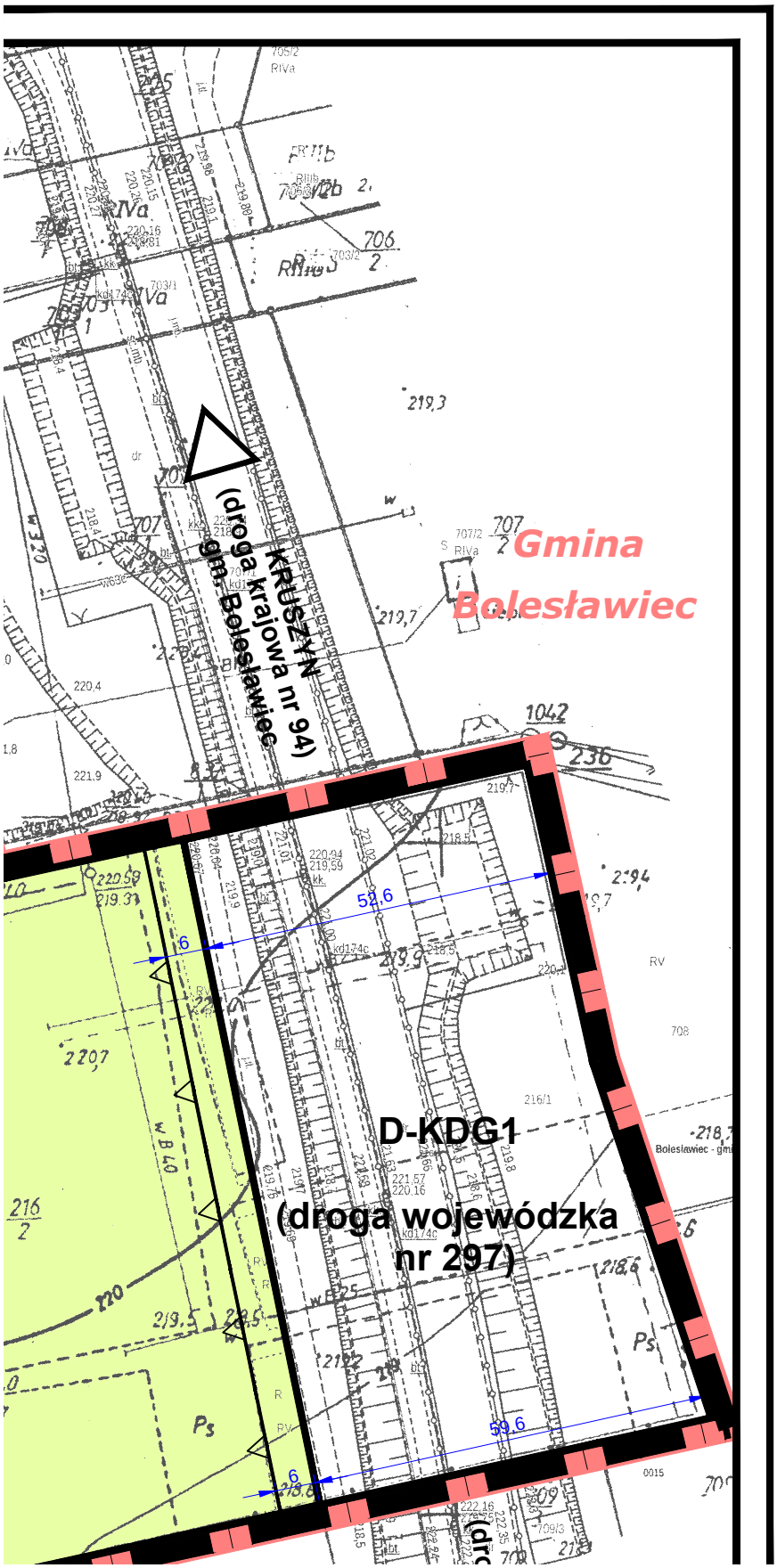
ZESTRZENNEGO
NIEJ CZĘŚCI MIASTA
WCU



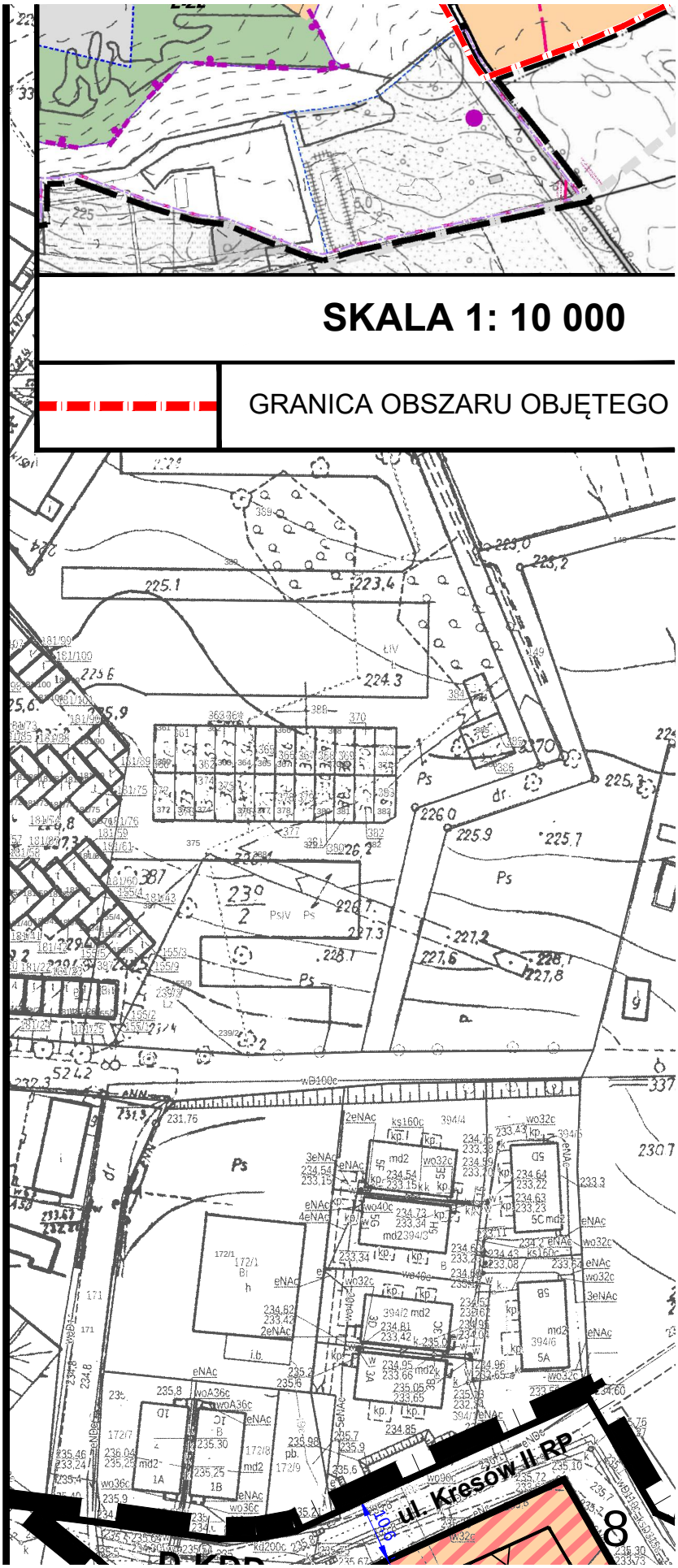

D-Kp1
2
4
Ls
3405
3390
235.9
237.1
237.8
238.2
238.5
238.1
238.7
237.4
237.6
237.3
236.8
236.30
236.00
233,9
233,1
233,2
233,5
234.4
234.6
230.7
231.1
231.6
230
229.2
229.9
229.7
228.6
228.1
227.4
227.3
230.4
230.2
232.7
231.20
232.40
226.8
226.9
227.1
227.7
228.6
6,7
9,3
9,4
10
6
20

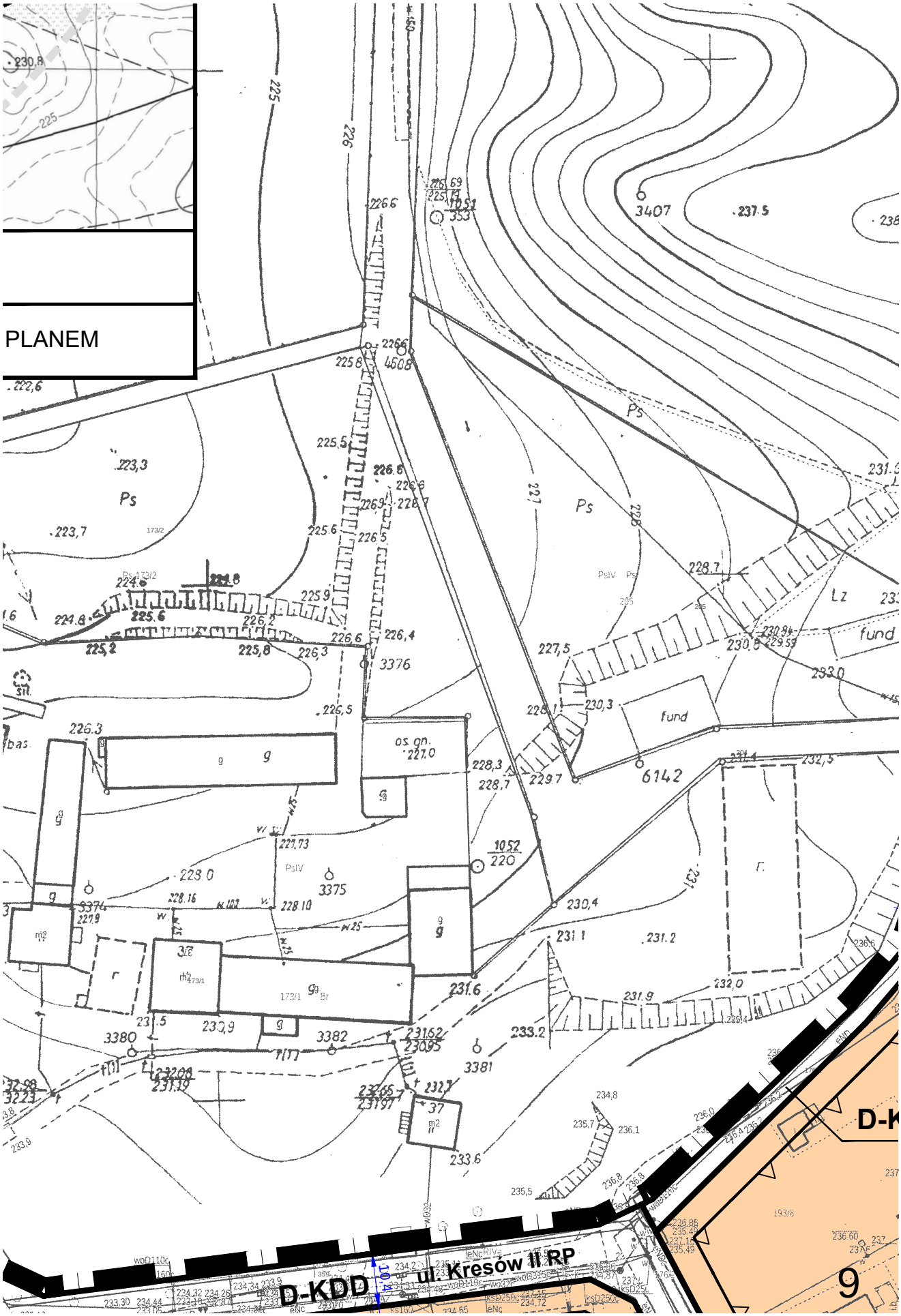

D-KDD
D-MN15
D-ZP2
D-KDD
5

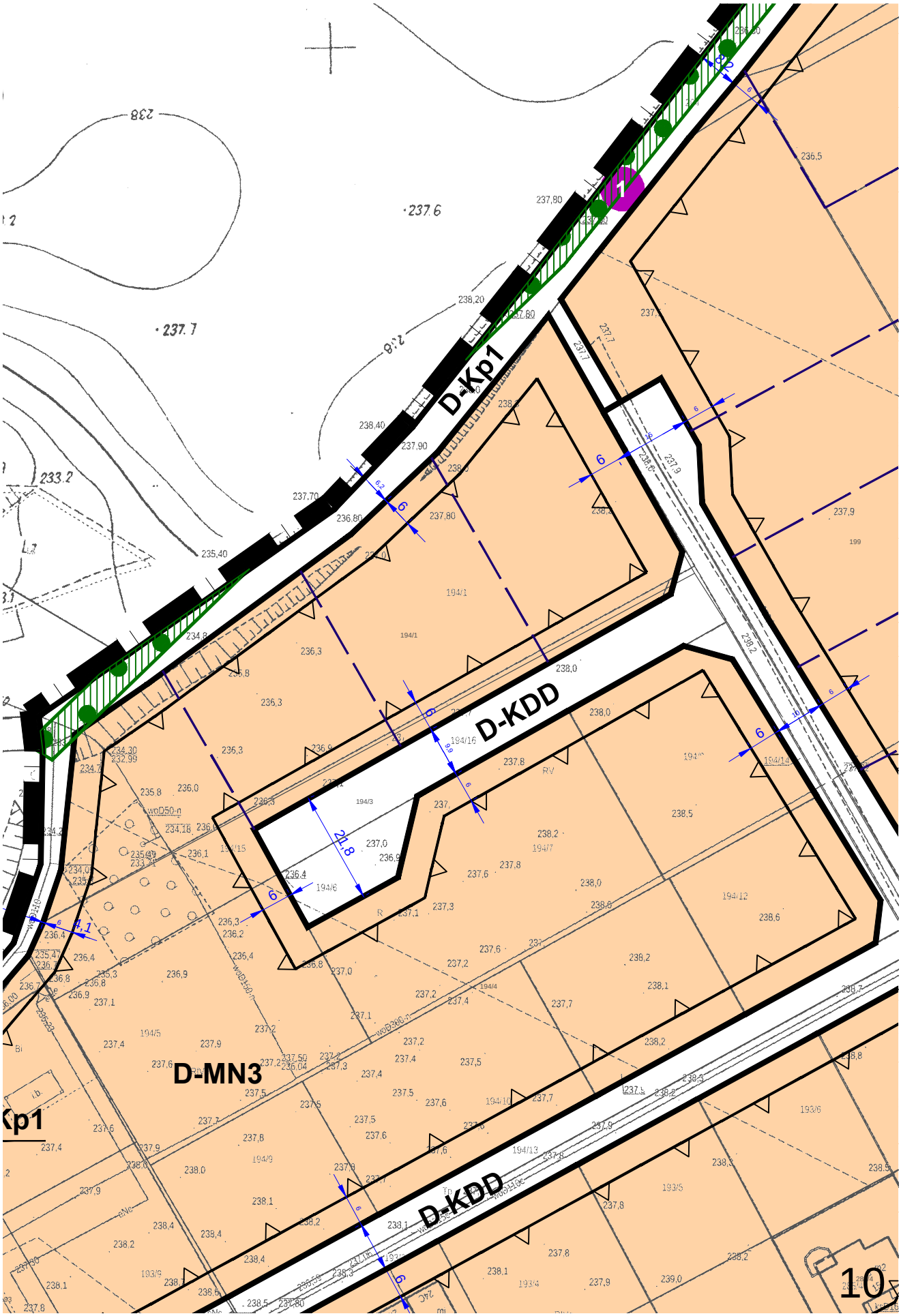

D-kp6
D-ZD1
20,9
5,4
4,7
6
20
Ps
R
6

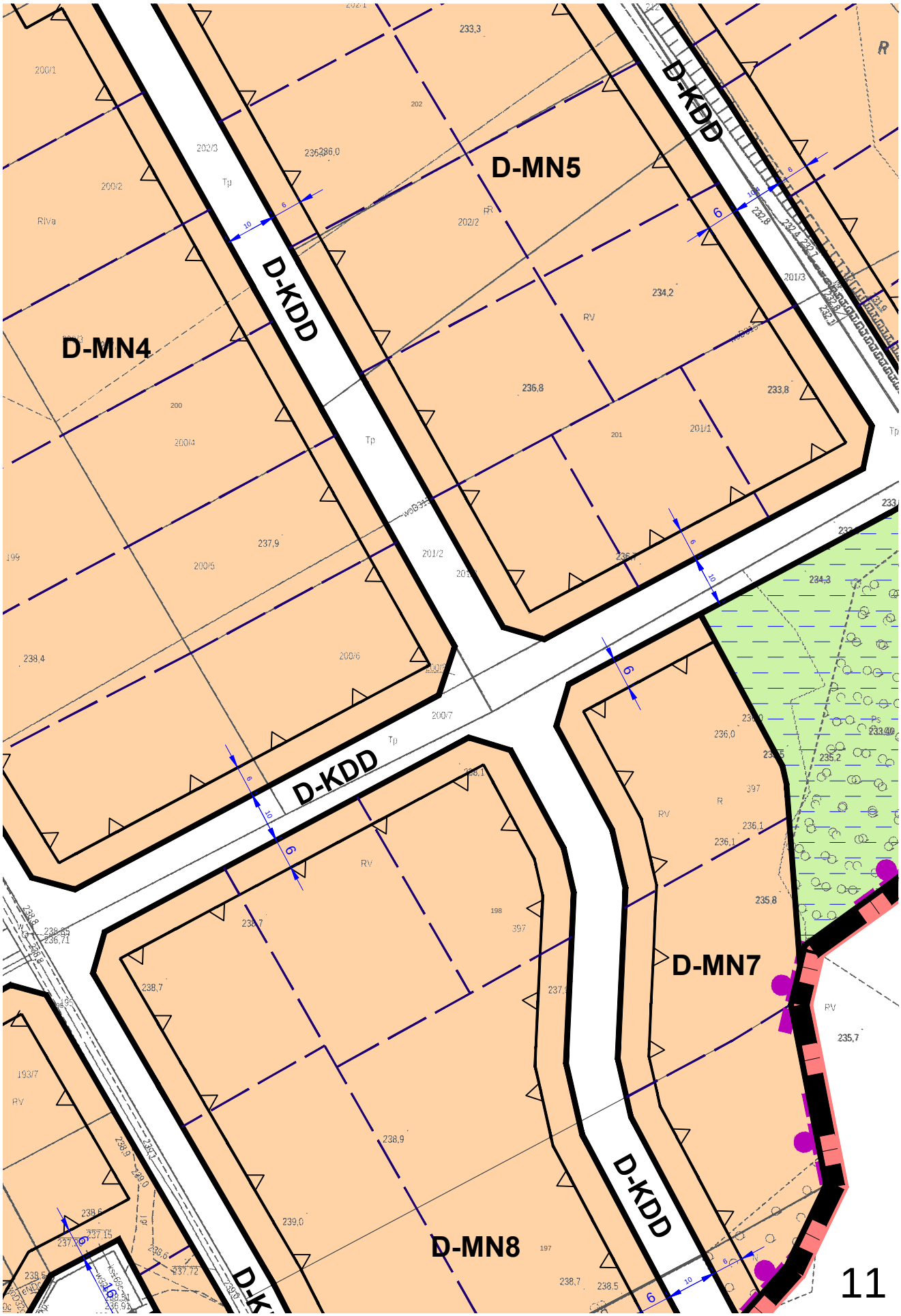

KRUSZYN
(droga krajowa nr 94)
gm. Bolesławiec
Gmina
Bolesławiec
D-KDG1
(droga wojewódzka
nr 297)
52,6
59,6
6
6

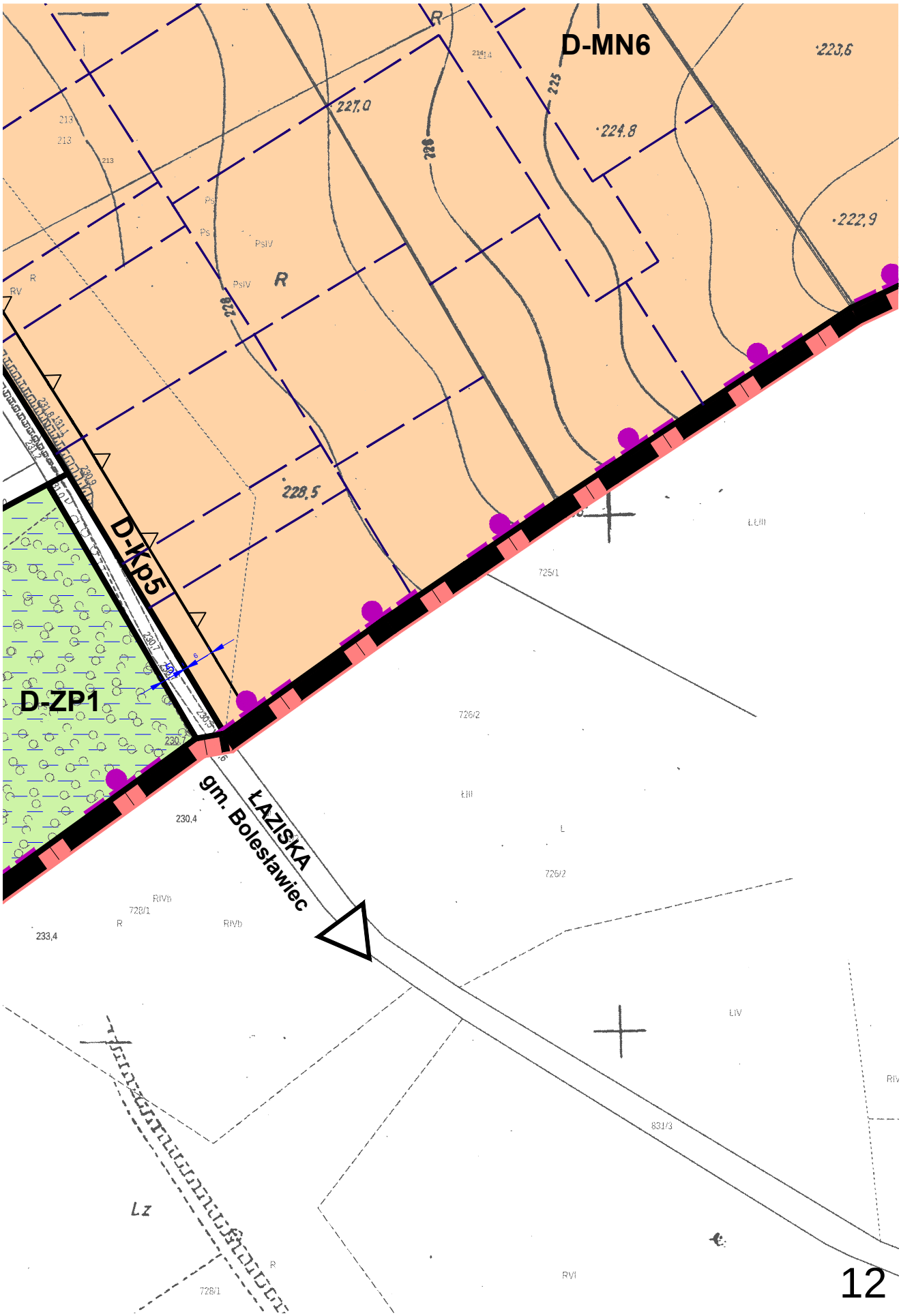
7

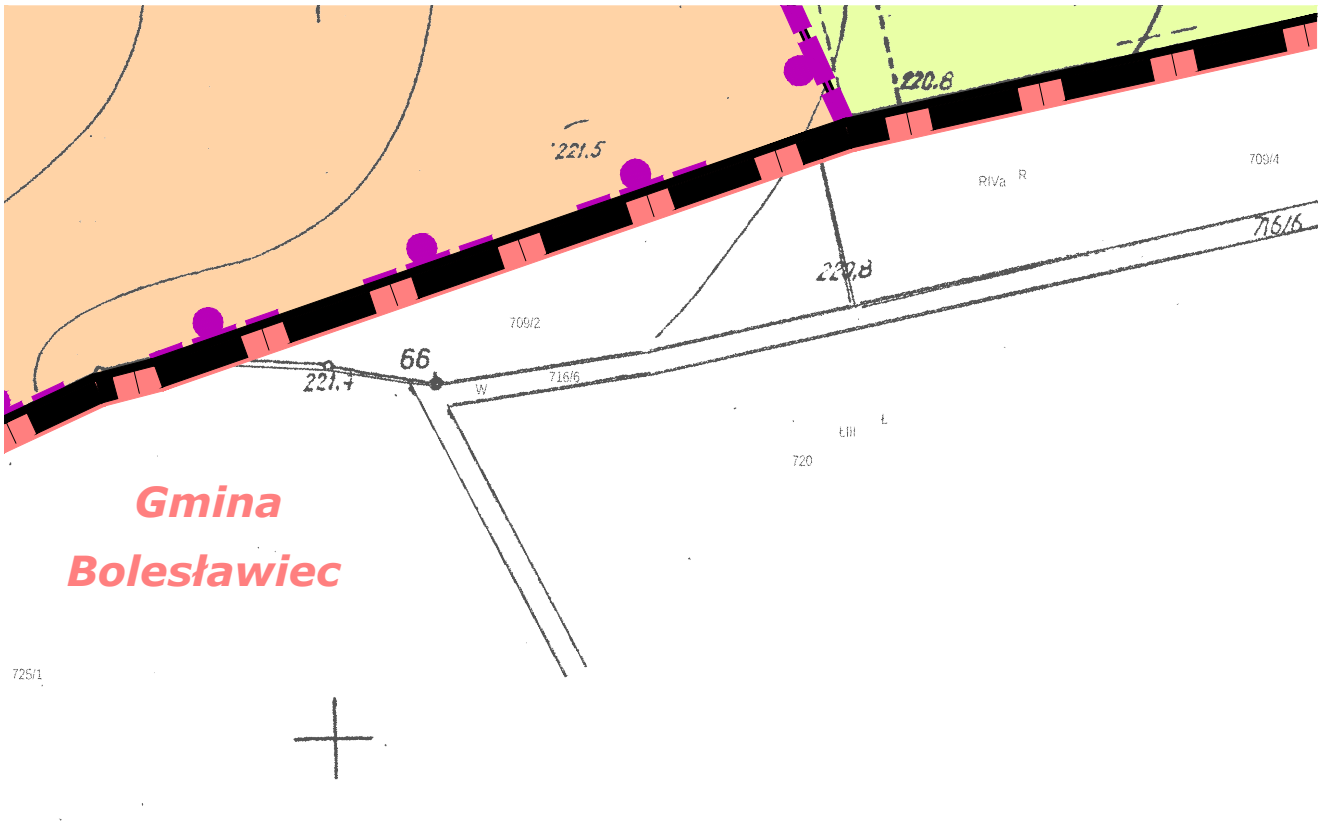

SKALA 1: 10 000
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO
ul. Kresów II RP

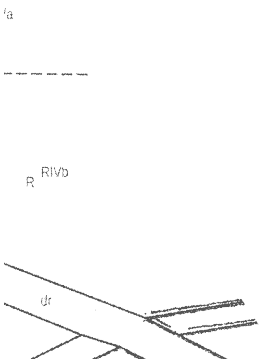

PLANEM
D-KDD
ul. Kresów II RP
D-K
9


D-Kp1
D-KDD
D-MN3
D-KDD
Kp1
10

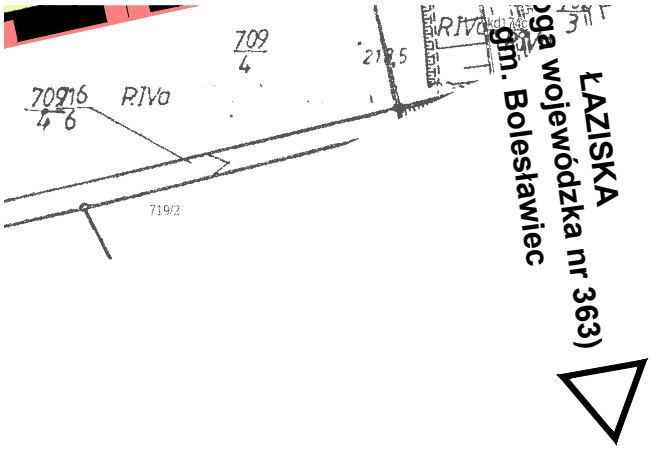

D-MN4
D-MN5
D-MN7
D-MN8
D-KDD
D-KDD
D-KDD
D-KDD
D-KDD
11


D-MN6
D-Kp5
D-ZP1
ŁAZISKA
gm. Bolesławiec
227,0
224,8
223,6
222,9
228,5
230,4
233,4
725/1
726/2
728/1
831/3
12

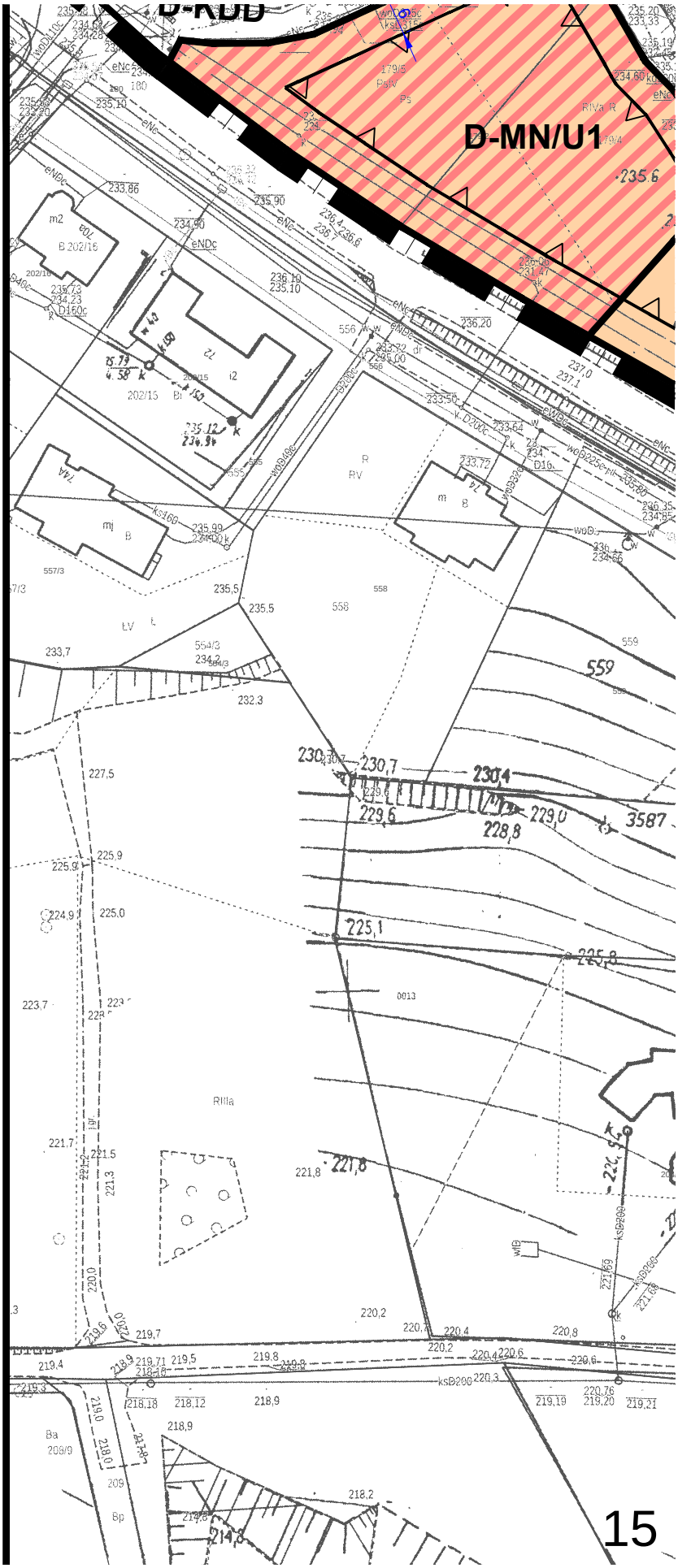

221.5
220.8
709/4
RIVa
R
716/6
220.8
709/2
66
221.7
W
716/6
Ł
720
Gmina
Bolesławiec
725/1

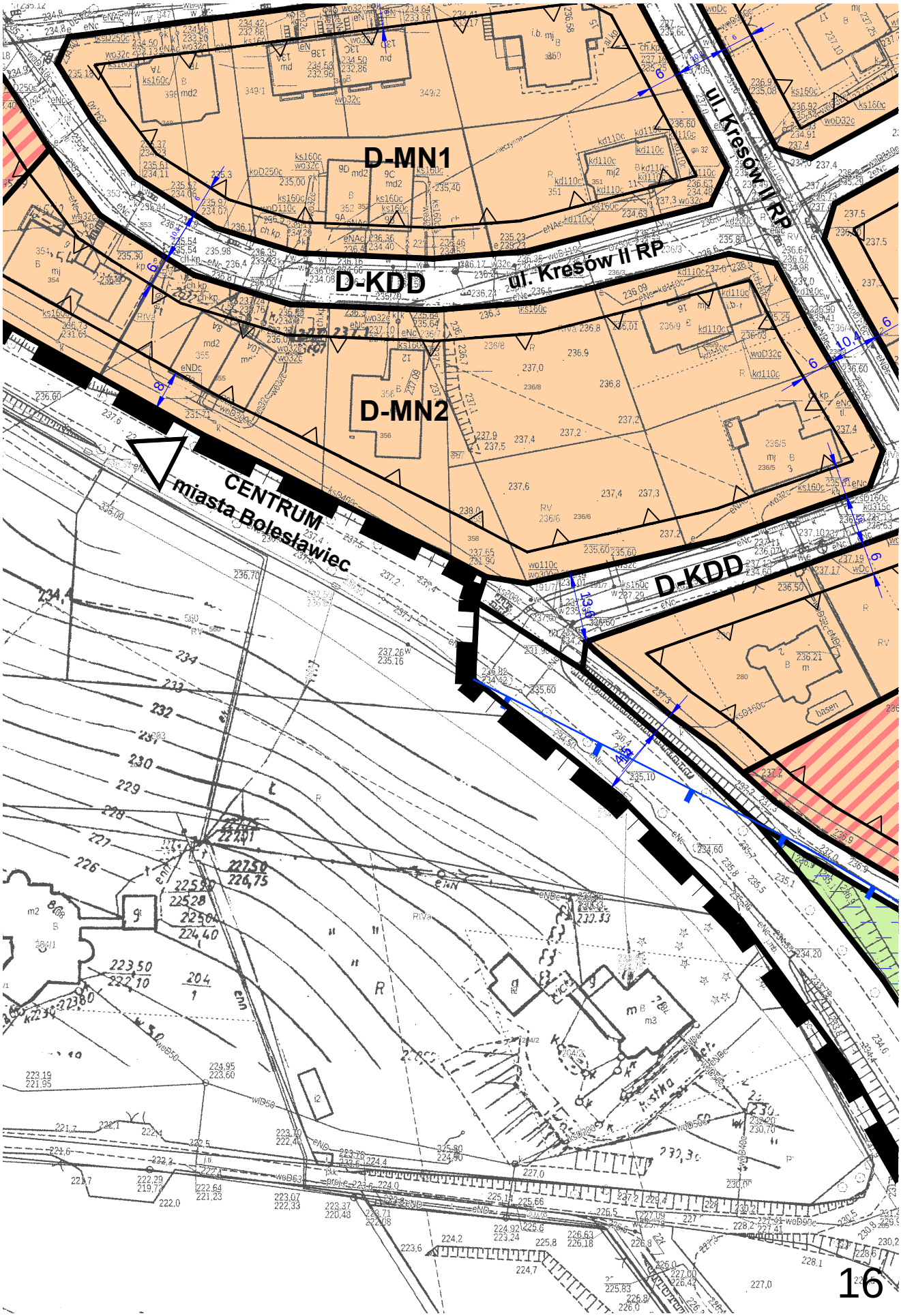

RIVb
R

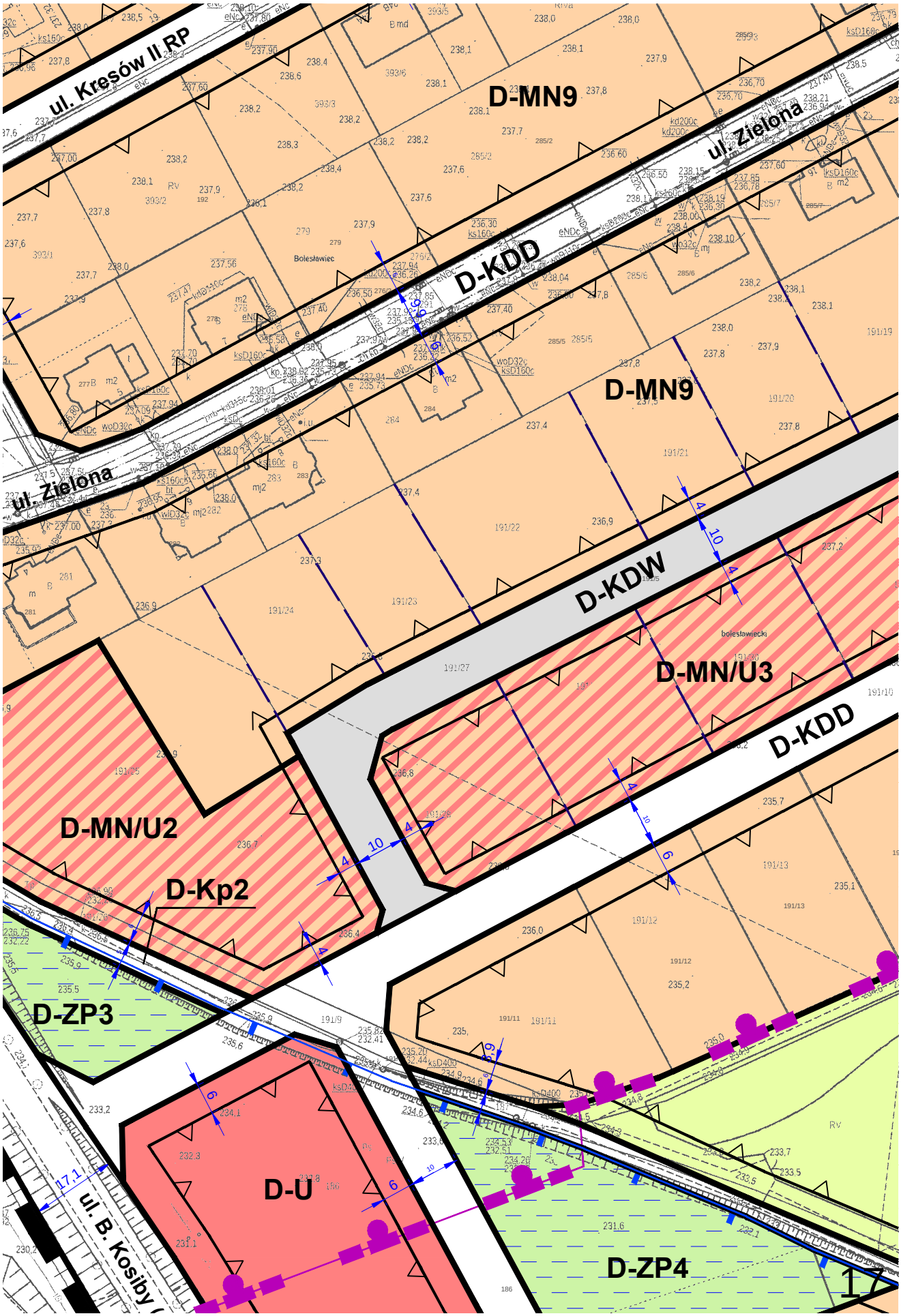
13

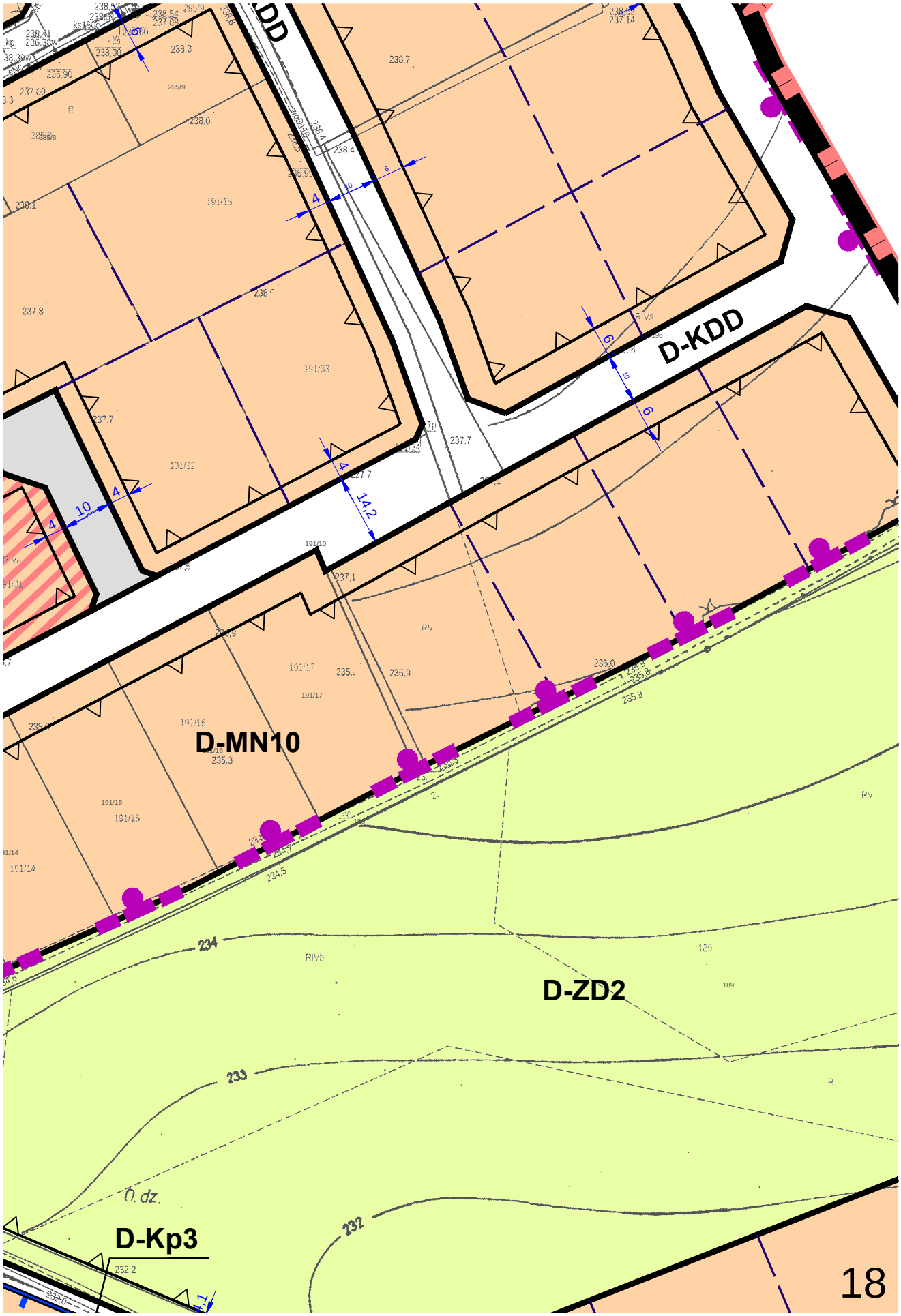

709
4
RIVa
719/2
ŁAZISKA
oga wojewódzka nr 363)
gm. Bolesławiec

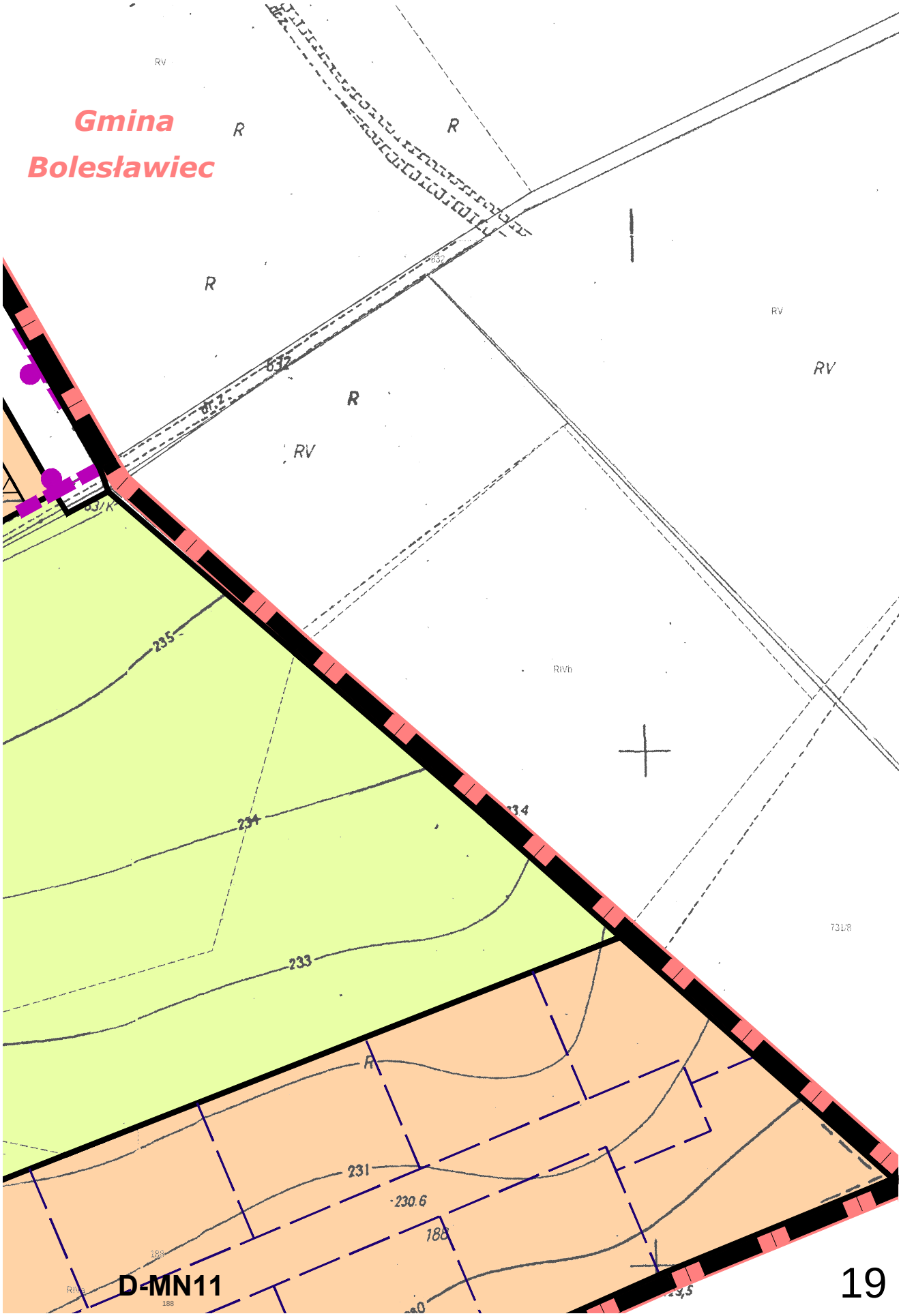
14

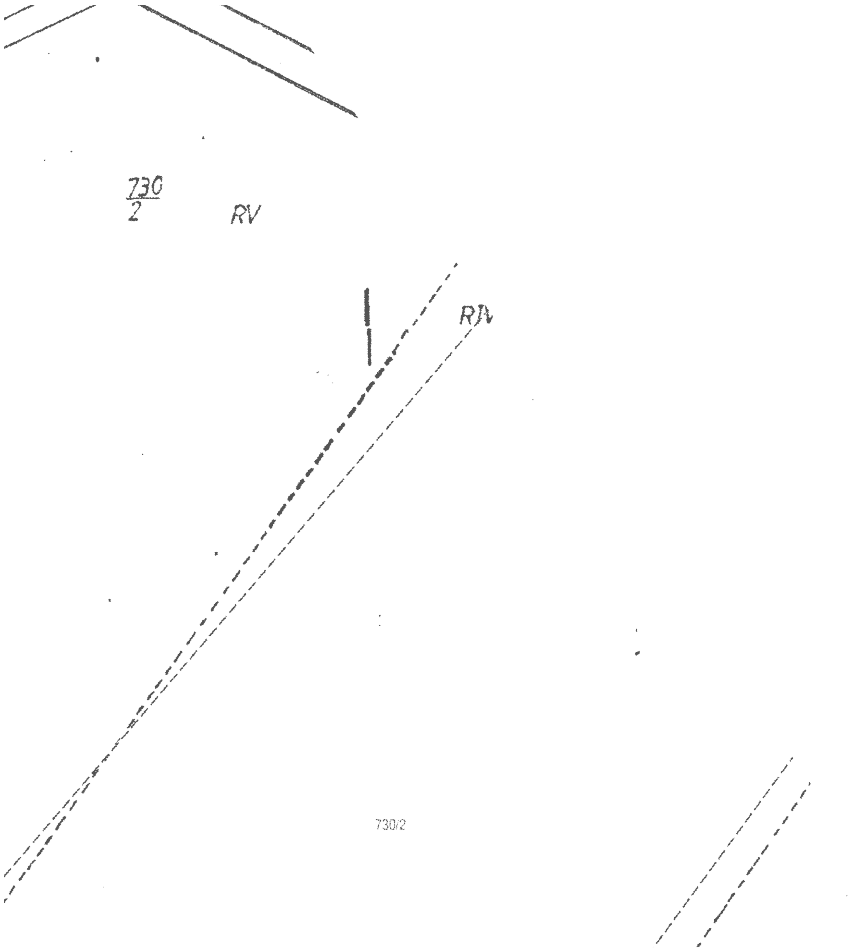

D-MN/U1
15


D-MN1
D-KDD
ul. Kresów II RP
D-MN2
CENTRUM
miasta Bolesławiec
D-KDD
ul. Kresów II RP
16

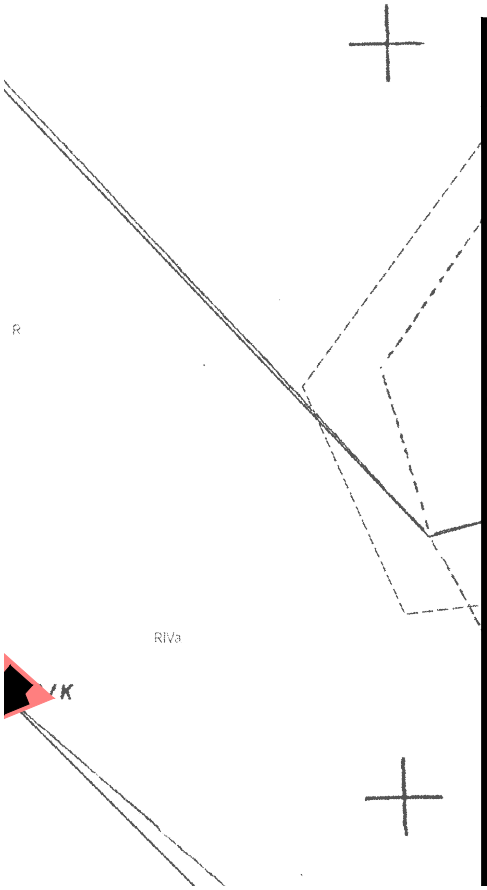

ul. Kresów II RP
D-MN9
ul. Zielona
D-KDD
D-MN9
ul. Zielona
D-KDW
D-MN/U3
D-KDD
D-MN/U2
D-Kp2
D-ZP3
D-U
ul. B. Kosiby
D-ZP4
17


D-KDD
D-MN10
D-ZD2
D-Kp3
18


Gmina
Bolesławiec
RV
R
R
R
RV
RV
R
RV
235
234
233
R
231
230.6
188
D-MN11
19



LEGENI



	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO F 1) została oznaczona na rysunku pla Rady Miasta Bolesławiec z dnia 2 2) stanowi jednocześnie granicę obs Głównego Zbiornika Wód Podzien „Niecka zewnętrzna sudecka Bole
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOS
MN	TERENY ZABUDOWY JEDNORODZI
MN/U	TERENY ZABUDOWY JEDNORODZI I MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
U	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
ZP	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ

20

DA

PLANEM, KTÓRA:

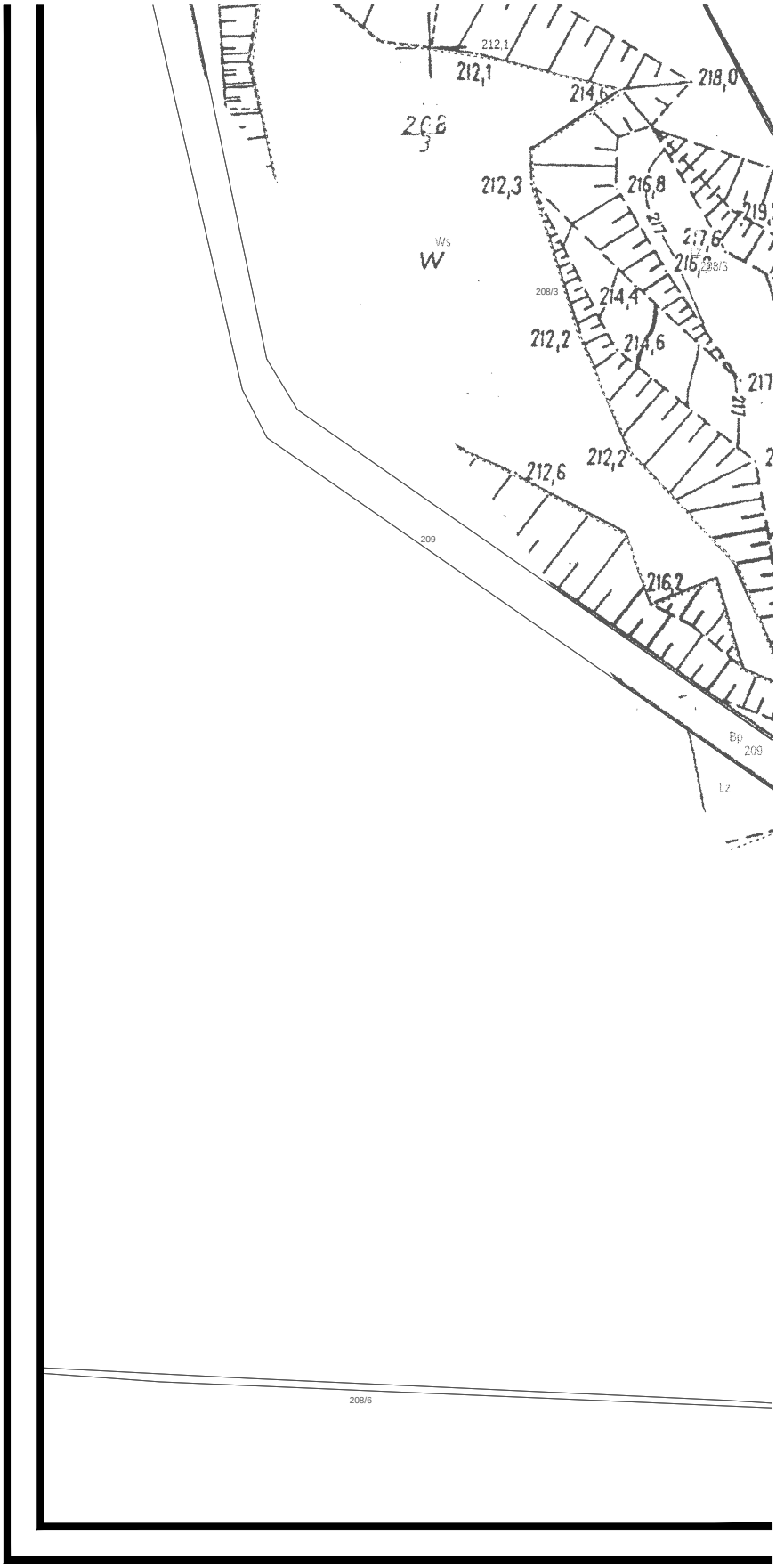
anu zgodnie z uchwałą Nr V/53/2019
7 lutego 2019 r.,
szaru położonego zasięgu
nnych GZWP nr 317
sławiec”

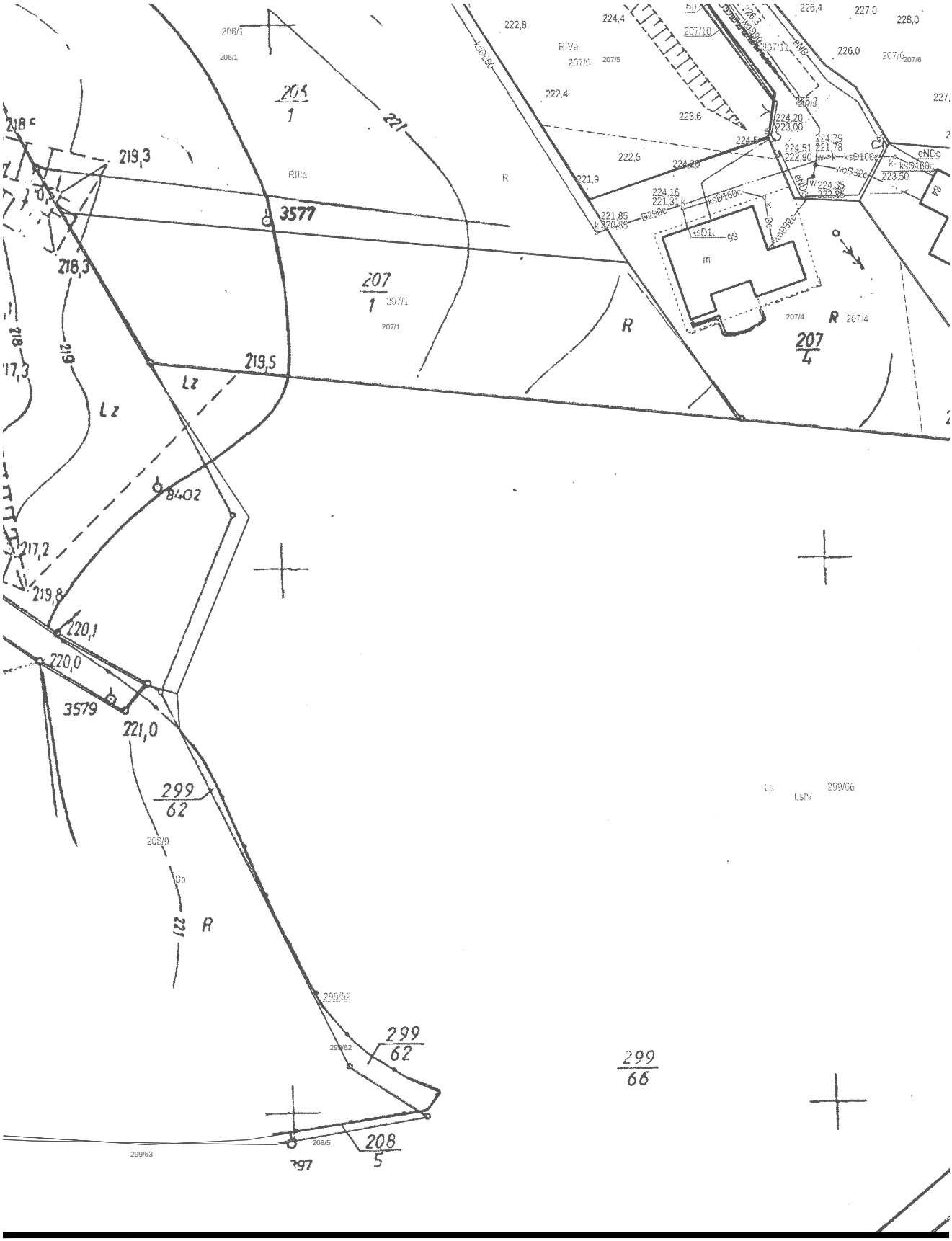
Y O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
PODAROWANIA

INNEJ

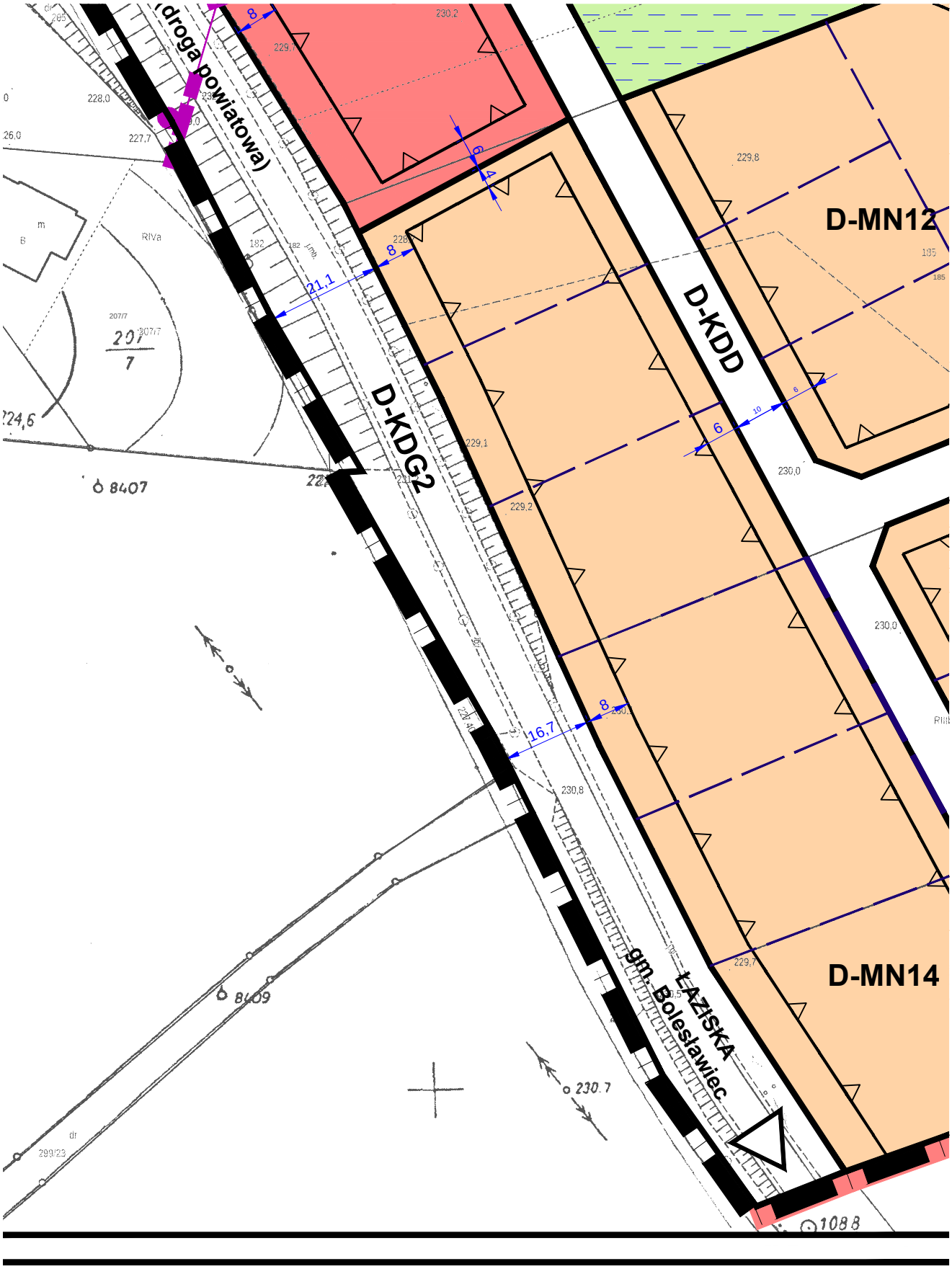
INNEJ, USŁUGOWEJ

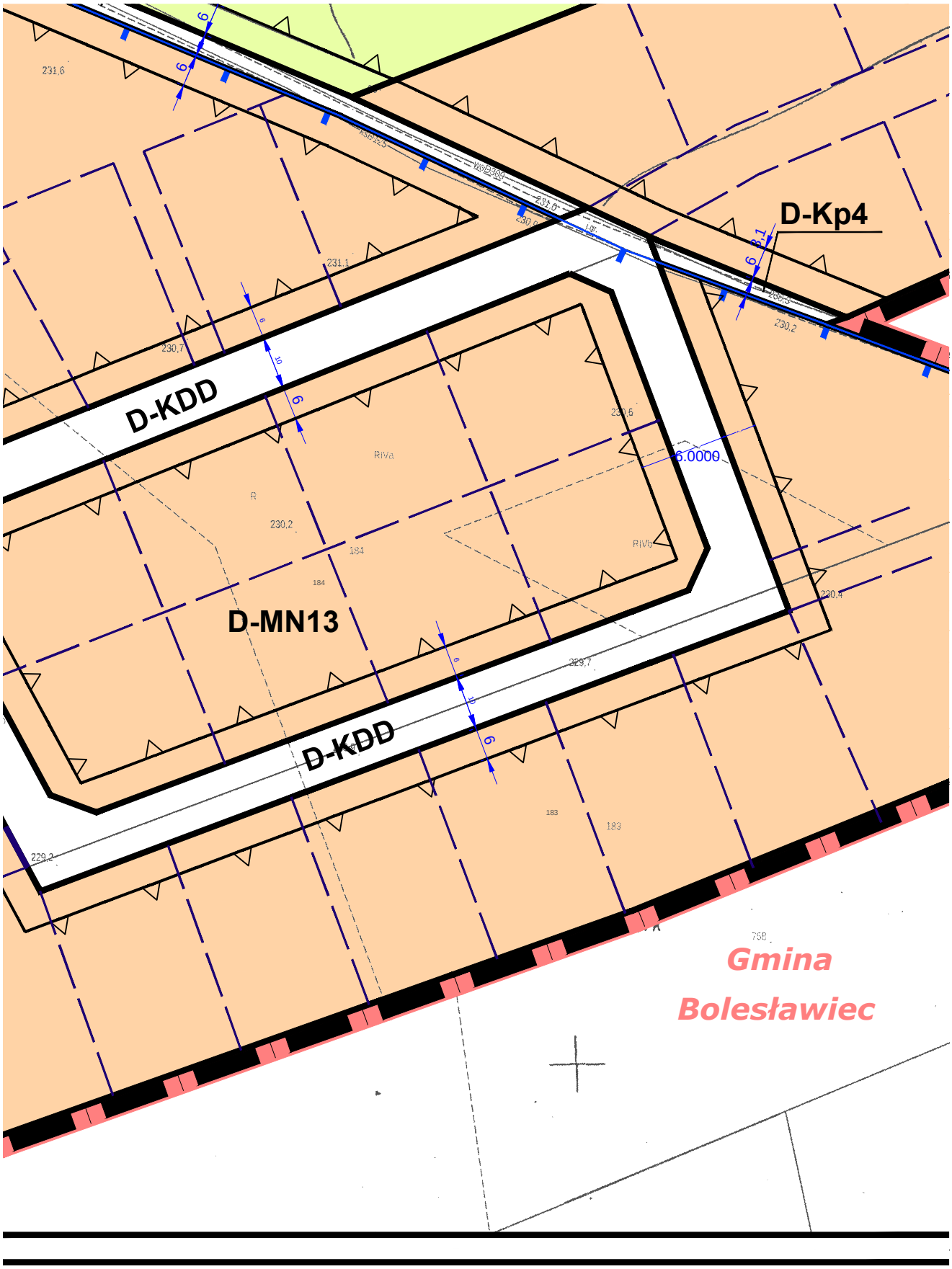
21

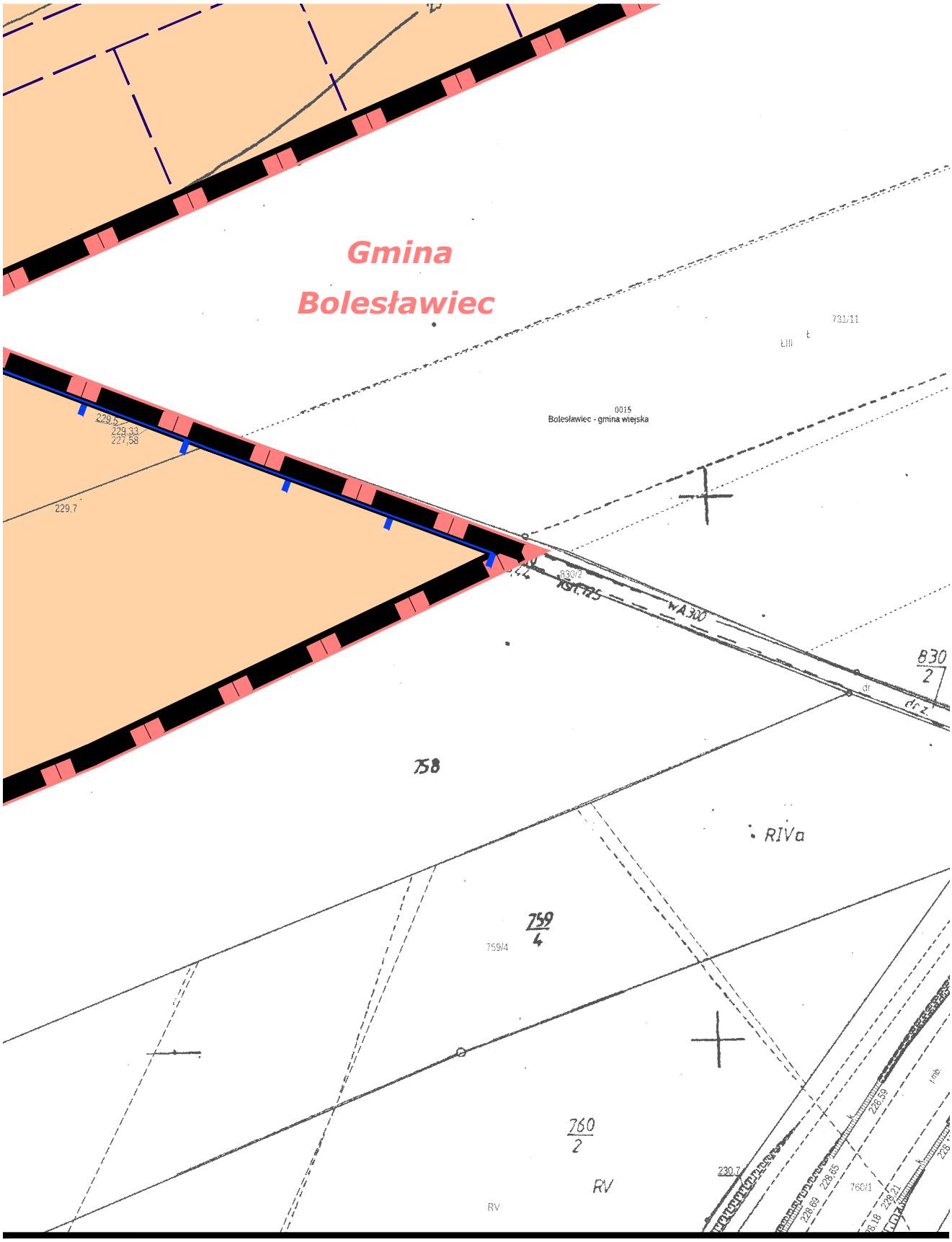

212,1
212,1
218,0
214,6
208
212,3
216,8
217,6
W5
W
208/3
214,4
212,2
214,6
212,2
212,6
209
216,2
Bp
209
208/6

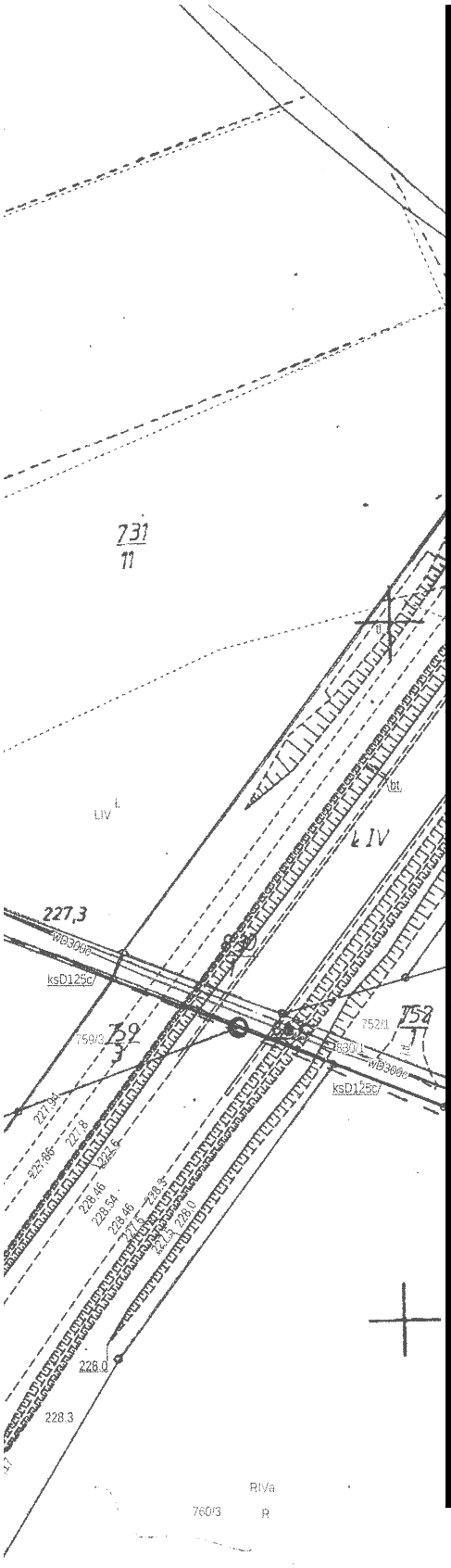


206/1
206/1
205
1
221
219,3
218,3
3577
207
1
207/1
207/1
R
R
207/4
207/4
R
207
4
219,5
Lz
Lz
8402
217,2
219,8
220,1
220,0
3579
221,0
299
62
208/9
Ba
221
R
299/62
299/62
299
62
299
66
Ls
LsIV
299/66
208/5
299/63
208
5


(droga powiatowa)
D-KDG2
D-KDD
D-MN12
D-MN14
LAZISKA
gm. Bolesławiec
21,1
16,7
8
6
4
10
8407
8409
230.7
1088


D-Kp4
D-KDD
D-MN13
D-KDD
6.0000
Gmina
Bolesławiec


Gmina
Bolesławiec
0015
Bolesławiec - gmina wiejska
731/11
229,5
229,33
227,58
229,7
830/2
WA 300
830
2
758
RIVa
759
4
759/4
760
2
RV
230,7
228,59
228,65
228,69
760/1
228,21



ZD	TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYC
KDG	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - KL
KDD	TEREN DROGI PUBLICZNEJ - KLAS
KDW	TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
Kp	TERENY KOMUNIKACJI PIESZEJ
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUD
16,7	OZNACZENIA WYMIAROWE (W ME
	GRANICA STREFY OCHRONY KONS ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
	GRANICA STREFY OCHRONY POŚF
	POMNIK PRZYRODY OŻYWIONEJ -
1 2	SIEDLISKA GATUNKÓW ZWIERZĄT 1) pachnicy dębowej Osmoderma ere 2) siniaka Columba oenas.
	OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZN
	GRANICA ADMINISTRACYJNA MIAS
	PROPONOWANE PODZIAŁY NA DZI

H

ASY GŁÓWNEJ

Y DOJAZDOWEJ

OWY

TRACH)

SERWATORSKIEJ -

REDNIEJ UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH "NOWE"

"ALEJ PRZYLEŚNA"

OBJĘTYCH OCHRONĄ ŚCISŁĄ:
mita s.l.

NEJ

STA BOLESŁAWIEC

IAŁKI BUDOWLANE

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XX/224/2020

Rady Miasta Bolesławiec

z dnia 29 lipca 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471 i 782),

Rada Miasta Bolesławiec rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego we wschodniej części miasta wzdłuż ulicy B. Kosiby w Bolesławcu* został wyłożony do publicznego wglądu w dniach w dniach od 24 lutego do 15 marca 2020 r. W ustalonym terminie, do dnia 29 marca 2020 r., (w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły składać uwagi), do wyłożonego projektu planu wpłynęły 2 uwagi podlegające rozpatrzeniu w trybie określonym w art. 17 pkt 12 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

2. W dniu 2 kwietnia 2020 r. Prezydent Miasta Bolesławiec rozpatrzył uwagę wniesioną w dniu 23 marca 2020 r., w przedmiocie zmiany symbolu terenu obejmującego działki ewidencyjne o numerach: 191/32 i 191/33 obr. Bolesławiec-14 z **D-MN9** na **D-MN/U3** lub (ewentualnie) dopuszczenia jednego parkingu dla jednego lokalu mieszkalnego, stwierdzając brak możliwości uwzględnienia w planie postulowanych rozwiązań. Uwaga została nieuwzględniona z uwagi na:

1) położenie obszaru objętego planem w peryferyjnej, południowo-wschodniej części miasta Bolesławiec – zabudowa na tym obszarze powinna charakteryzować się odpowiednim poziomem ekstensywności zabudowy oraz zapewniać odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych – uwzględniając oddalenie od centrum Bolesławca oraz coraz powszechniej występującą tendencję do utrzymywania dwóch samochodów w gospodarstwie domowym;

2) zgodność ustaleń planu z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec", przyjętego Uchwałą Nr XLVI/471/2018 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 28 marca 2018 r., które w świetle art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (rozdz. III-5.1.) „zaleca się, aby w planach miejscowych określać minimalną liczbę miejsc do parkowania dla obszarów, na których planuje się nową zabudowę w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na 1 mieszkanie, **przy czym należy dążyć do uzyskania wskaźnika 2 miejsc do parkowania na 1 mieszkanie**";

3) fakt, że powierzchnia działek o numerach 191/32 i 191/33 wynosi ok. 1300 m² (1277 i 1275 m²) i jest ona wystarczająca do zorganizowania wymaganej w projekcie planu liczby miejsc postojowych (w tym miejsc zlokalizowanych w garażach).

3. W dniu 6 kwietnia 2020 r. Prezydent Miasta Bolesławiec rozpatrzył uwagę wniesioną w dniu 31 marca 2020 r., dotyczącą terenów zabudowy jednorodzinnej oznaczonych w projekcie planu symbolami **D-MN4** i **D-MN5**, w przedmiocie zwiększenia wskaźnika zabudowy dla zabudowy w układzie bliźniaczym do 0,35 oraz dopuszczenia na tych terenach zabudowy szeregowej (analogicznie jak dla terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem **D-MN/U3**), stwierdzając brak możliwości uwzględnienia w planie postulowanych rozwiązań. Uwaga została nieuwzględniona ze względu na następujące przesłanki:

1) zgodnie z ustaleniami dotychczas obowiązującego na 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 rzeką Bóbr*, uchwalonego Uchwałą Nr VI/43/07 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 14 marca 2007 r. tereny oznaczone w projekcie planu symbolami **D-MN4** i **D-MN5** znajdują się w liniach rozgraniczających terenu **D-MN11**, dla którego w § 337 uchwały określono maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynoszący 0.25; w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu dokonano rozróżnienia wskaźników dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w układzie wolnostojącym i bliźniaczym, zwiększając w stosunku do dotychczas obowiązującego planu wskaźnik zabudowy w układzie bliźniaczym z 0,25 do 0,30;

2) brak jest analogii pomiędzy ustaleniami dla terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami **D-MN4** i **D-MN5** oraz **D-MN/U3 - t**ereny te różnią się znacząco lokalizacją (teren **D-MN/U3** zlokalizowany jest w strefie bezpośrednio przyległej do już zainwestowanych, uzbrojonych i skomunikowanych terenów u zbiegu ul. Zielonej i Kosiby, podczas gdy tereny **D-MN4** i **D-MN5** mają charakter perspektywiczny i bardziej peryferyjny; tereny w projekcie planu pełnią również inne funkcje (określono dla nich odmienny sposób przeznaczenia);

3) podniesienie wskaźników zabudowy i dopuszczenie możliwości realizacji zabudowy w układzie szeregowym w części obszaru objętego planem wskazanej w uwadze spowodowałoby nadmierne zagęszczenie zabudowy i zbyt intensywne wykorzystanie terenów.

4. Prezydent Miasta Bolesławiec, działając zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, przedstawił Radzie Miasta Bolesławiec projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego we wschodniej części miasta wzdłuż ulicy B. Kosiby w Bolesławcu* wraz z listą nieuwzględnionych uwag.

§ 2. Po zapoznaniu się z rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, treścią uwag oraz uzasadnieniem do rozstrzygnięć dokonanych przez Prezydenta Miasta Bolesławiec, o których mowa w § 1 ust. 2 i 3, Rada Miasta Bolesławiec rozstrzyga o nieuwzględnieniu następujących uwag:

1) uwagi wniesionej w dniu 23 marca 2020 r., w przedmiocie zmiany symbolu terenu obejmującego działki ewidencyjne o numerach: 191/32 i 191/33 obr. Bolesławiec-14 z **D-MN9** na **D-MN/U3** lub (ewentualnie) dopuszczenia jednego parkingu dla jednego lokalu mieszkalnego;

2) uwagi wniesionej w dniu 31 marca 2020 r., dotyczącej terenów zabudowy jednorodzinnej oznaczonych w projekcie planu symbolami **D-MN4** i **D-MN5**, w przedmiocie zwiększenia wskaźnika zabudowy dla zabudowy w układzie bliźniaczym do 0,35 oraz dopuszczenia na tych terenach zabudowy szeregowej (analogicznie jak dla terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem **D-MN/U3**).

§ 3. Niniejsze rozstrzygnięcie nie wywołuje konieczności ponowienia czynności, o których mowa w art. 17 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Przewodniczący Rady Miasta

Jarosław Kowalski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XX/224/2020

Rady Miasta Bolesławiec

z dnia 29 lipca 2020 r.

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471 i 782), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 869, 1622, 1649, 2020, z 2020 r. poz. 284, 374, 5688 i 695), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. z 2020 r. poz. 23 i 374),

Rada Miasta Bolesławiec rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego we wschodniej części miasta wzdłuż ulicy B. Kosiby w Bolesławcu*, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

1) budowie ulic i ciągów komunikacji pieszej:

a) ok. 1685 m drogi publicznej - ulicy klasy dojazdowej w granicach terenu **D-KDD** (obejmująca jezdnie, chodniki i odwodnienia),

b) ok. 515 m terenów komunikacji pieszej w granicach terenów: **D-Kp1**, **D-Kp2, D-Kp3**, **D-Kp4**, **D-Kp5** i **D-Kp6**,

c) nabyciu ok. 5025 m² gruntów pod realizację drogi publicznej - ulicy klasy dojazdowej w granicach terenu **D-KDD**;

2) budowie sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów: **D-KDD**, **D-Kp5** oraz **D-Kp6**, w tym ok. 1675 m zewnętrznej sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej.

§ 2. 1. Orientacyjny koszt realizacji inwestycji wymienionych w § 1 wyniesie **9 740 tys. zł**, w tym:

1) budowa ulic i ciągów komunikacji pieszej: 7 612,6 tys. zł;

2) koszt nabycia gruntów pod drogi: 351,8 tys. zł;

3) budowia sieci infrastruktury technicznej: 1 775,6 tys. zł.

2. Ostateczny koszt uzależniony będzie od cen materiałów i usług obowiązujących w czasie realizacji inwestycji i ustalony zostanie w drodze przetargu publicznego na wykonanie inwestycji.

§ 3. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

Przewodniczący Rady Miasta

Jarosław Kowalski

Uzasadnienie

1. W zmianie planu uwzględniono wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (*t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471 i 782*), w następujący sposób:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - ustalając w szczególności: kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

   a) poprzez ustalenia opisane w pkt 1,

   b) poprzez uwzględnienie wymogów ochrony pomnika pryrody ożywionej „Aleja Przyleśna" (dwurzędowej alei tworzonej przez 57 lip drobnolistnych *Tilia cordata* i lip szerokolistnych *Tilia platyphyllos L.),* oraz siedlisk gatunków zwierząt objętych ochroną ścisłą (pachnica dębowa *Osmoderma eremita s. I.* oraz siniak *Columba oenas*),

   c) dla obszaru objętego ustaleniami planu brak jest rekomendacji i wniosków wynikających z audytu krajobrazowego, dotyczących kształtowania i ochrony krajobrazów jak również nie ustalono lokalizacji i granic krajobrazów priorytetowych;

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) ustalając dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku dla terenów wymagających ochrony akustycznej - zgodnie z przepisami odrębnymi,

   c) uwzględniając położenie obszaru objętego planem w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 „Niecka Zewnętrznosudecka Bolesławiec",

   d) uwzględniając wymogi ochrony gatunkowej zwierząt w granicach terenu **D-Kp1**,

   e) dokonane w planie zmiany przeznaczenia terenów dotyczą gruntów niewymagających uzyskania zgody na ich przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne w myśl przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 11611, z 2020 r. poz. 471); na oobszarze objętym planem nie występują grunty leśne;

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

   a) ustanowienie strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych;

   b) na obszarze objętym ustaleniami planu nie udokumentowano występowania krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej wymagających określenia zasad ich ochrony;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez:

   a) uwzględnienie ograniczeń wynikających z właściwej uchwały Sejmiku Województwa Dolnośląskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw - tzw. „uchwały antysmogowej",

   b) określenie wymagań ochrony przeciwpożarowej,

   c) określenie odległości w zabudowie,

   d) ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu realizacji tych miejsc, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) walory ekonomiczne przestrzeni - 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 poprzez wyznaczenie terenów dróg publicznych;

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", 21 maja 2019 r.) oraz przez obwieszczenie opublikowane w dniach od 21 maja do 14 czerwca 2019 r. na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Miasta Bolesławiec o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu,

b) umożliwienie składania wniosków do planu do dnia 14 czerwca 2019 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", 14 lutego 2020 r.) oraz przez obwieszczenie opublikowane w dniach od 14 lutego do 29 marca 2020 r. na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Miasta Bolesławiec o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożenie tego projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 24 lutego do 15 marca 2020 r.,

d) zorganizowanie w dniu 5 marca 2020 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

e) wyznaczenie w ogłoszeniu terminu (do dnia 29 marca 2020 r.), w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (w wyznaczonym terminie wpłynęły dwie uwagi podlegające rozpatrzeniu przez Prezydenta Miasta Bolesławiec),

f) rozpatrzenie przez Prezydenta Miasta Bolesławiec w dniach 2 i 6 kwietnia 2020 r. dwóch uwag dotyczących projektu planu, zgodnie z art. 17 pkt 12 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 dokonano wyważenia interesu publicznego oraz interesów prywatnych - do sporządzenia planu przystąpiono uchwałą Nr V/53/2019 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 27 lutego 2019 r. W strukturze własnościowej obszaru objętego planem występują zarówno grunty należące do osób fizycznych, jak i grunty należące do Gminy Miejsciej Bolesławiec oraz do Skarbu Państwa. W uzasadnieniu do uchwały wskazano na potrzebę pozyskania przez Gminę Miejską Bolesławiec nowych terenów pod budownictwo. Celem planu miejscowego jest realizacja założonych w *Studium* celów, w tym rozszerzenie terenów zabudowy jednorodzinnej w stosunku do ich zasięgu określonego w obowiązującym *Miejscowym planie 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 rzeką Bóbr* (uchwała Nr VI/43/07 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 14 marca 2007 r.). W planie dokonano także optymalizacji układu komunikacyjnego, w szczególności uwzględniając potrzebę zachowania spójności rozwiązań komunikacyjnych na obszarach Miasta Bolesławiec i Gminy Bolesławiec.

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 we wschodniej części miasta wzdłuż ulicy B. Kosiby w Bolesławcu", zgodnie z art. 14 ust 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 we wschodniej części miasta wzdłuż ulicy B. Kosiby 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 we wschodniej części miasta wzdłuż ulicy B. Kosiby 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, adekwatnie dla istniejącego i planowanego zagospodarowania terenów.

5. Ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego we wschodniej części miasta wzdłuż ulicy B. Kosiby w Bolesławcu nie naruszają ustaleń *Studium.* Obszar objęty planem położony jest w południowo-wschodniej części miasta, w zasięgu jednostki urbanistycznej „D", w granicach której przewiduje się dalszy rozwój terenów zabudowy jednorodzinnej w rejonie ulic: Piastów, B. Kosiby i Zielonej, przy czym struktura funkcjonalna tych terenów powinna zostać w miarę potrzeb uzupełniona o niezbędne usługi, także o charakterze publicznym. W granicach jednostki urbanistycznej „D" znalazły się następujące obszary funkcyjne:

1) **D-MN** – obszar funkcyjny mieszkalnictwa o niskiej intensywności zabudowy, o przeważającym udziale mieszkalnictwa o niskiej intensywności zabudowy - zabudowy jednorodzinnej (w rozumieniu przepisów odrębnych) oraz budynków wielorodzinnych o formie architektonicznej i gabarytach zbliżonych do budynku jednorodzinnego, ale o liczbie mieszkań większej niż 2; w granicach obszaru funkcyjnego MN dopuszcza się przeznaczenie do 40% powierzchni tego obszaru pod tereny mieszkaniowo-usługowe, tereny usług i handlu, tereny użyteczności publicznej, tereny obsługi komunikacji drogowej, tereny kościołów i innych związków wyznaniowych, tereny zieleni publicznej oraz tereny sportu i rekreacji;

2) **D-ZD** – obszar funkcyjny ogrodów działkowych, o przeważającym udziale ogrodów działkowych, w którym dopuszcza się przeznaczenie całości bądź części tego obszaru pod tereny zabudowy jednorodzinnej, tereny usług i handlu, tereny sportu, rekreacji i turystyki oraz tereny obsługi komunikacji drogowej - parkingi;

3) **D-R** – obszar funkcyjny rolnictwa, o przeważającym udziale gruntów rolnych, w którym dopuszcza się przeznaczenie całości bądź części tego obszaru pod tereny zabudowy jednorodzinnej, tereny zabudowy wielorodzinnej, tereny usług i handlu oraz tereny sportu, rekreacji i turystyki.

6. Zgodnie z Uchwałą Nr XLIX/407/10 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, jednak w treści „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Bolesławiec" (stanowiącej załącznik nr 2 do uchwały) wykazano częściową dezaktualizację dokumentu ze względu na zmiany przepisów prawa. Uwzględniając powyższe, Rada Miasta Bolesławiec uchwałą Nr XLVI/471/2018 z dnia 28 marca 2018 r. przyjęła kompleksową aktualizację *Studium*. W uchwale *w sprawie aktualności..* za aktualne uznano ustalenia *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 rzeką Bóbr,* uchwalonego Uchwałą Nr VI/43/07 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 14 marca 2007 r. (obowiązującego dotychczas na opisywanym obszarze).

7. Jak wynika z „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego we wschodniej części miasta wzdłuż ulicy B. Kosiby w Bolesławcu", uchwalenie planu miejscowego skutkować będzie wystąpieniem znacznej przewagi wydatków nad dochodami Gminy. Wynika to z faktu przeznaczenia znacznej powierzchni terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zieleń urządzoną, przy jednocześnie niewielkim udziale terenów usług. Taka sytuacja redukuje możliwość zastosowania wyższej stawki podatkowej od gruntów i powierzchni użytkowej budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej do opodatkowania nieruchomości wyższym podatkiem. Dochody na

projektowanych terenach mieszkaniowych, w łącznej wysokości 4 434,6 tys. zł nie zrekompensują wydatków gminy w szacunkowej wysokości 10 086,6 tys. zł. Osiągnięcie założonych w prognozie dochodów możliwe będzie przy wykonaniu działań mających na celu pobór świadczeń wyliczonych w prognozie jako podatku od czynności cywilnoprawnych i opłaty planistycznej - możliwych w przypadku zajścia korzystnego dla gminy wariantu, czyli zbycia nieruchomości o nowym przeznaczeniu w ciągu 5 lat po wejściu w życie planu miejscowego.

Mając na uwadze powyższe, przedstawiam do uchwalenia projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego we wschodniej części miasta wzdłuż ulicy B. Kosiby w Bolesławcu*.

MG/JK

Przewodniczący Rady Miasta

Jarosław Kowalski