

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BOLESŁAWIEC
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu
zlokalizowanego w kwartale ulic: Gdańska – Śluzowa – Lubańska w Bolesławcu – część A**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730 i 1009), w związku z uchwałą Nr XXXII/330/2017 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 25 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w kwartale ulic: Gdańska – Śluzowa – Lubańska w Bolesławcu,

Rada Miasta Bolesławiec uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

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

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie 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. Do projektu planu nie wniesiono uwag wymagających rozstrzygnięcia, w sposób określony w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
 - a) G-MN - tereny zabudowy jednorodzinnej,
 - b) G-MN/U – teren zabudowy jednorodzinnej i usługowej,
 - c) G-MWn – tereny zabudowy wielorodzinnej niskiej,
 - d) G-U – tereny usług,
 - e) G-P/U – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej,
 - f) G-ZL – tereny lasów,
 - g) G-ZD – tereny ogrodów działkowych,
 - h) G-ZC – teren cmentarza,
 - i) G-KS – tereny obsługi komunikacji,
 - j) G-KDL – tereny dróg publicznych - ulice klasy lokalnej,
 - k) G-KDD – tereny dróg publicznych - ulice klasy dojazdowej,
 - l) G-KDW – teren drogi wewnętrznej;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia wymiarowe w metrach;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej – podstawowej;
- 6) zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków;

- 7) pas technologiczny dla napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
 - 8) granice stref ochrony sanitarnej cmentarza o zasięgu 50m i 150m;
 - 9) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%)
 - 10) granica obszaru objętego planem:
 - a) została określona na rysunku planu zgodnie z uchwałą Nr XXXII/330/2017 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 25 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w kwartale ulic: Gdańska – Śluzowa – Lubańska w Bolesławcu,
 - b) stanowi jednocześnie granicę obszaru położonego w strefie ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych.
2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 2. 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 „G”;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu (samodzielnie lub łącznie z liniami rozgraniczającymi dany teren), na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 3) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć określony w uchwale dominujący sposób przeznaczenia terenu oraz sposób użytkowania obiektów budowlanych z nim związanych;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na danym terenie;
- 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;
- 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 oraz obiekty małej architektury;
- 8) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi niepowodujące uciążliwości poza granicami własności, o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 400 m² oraz usługi publiczne;
- 9) **usługi publiczne** - należy rozumieć obiekty i urządzenia przeznaczone do wykonywania funkcji usługowych w dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, w tym z zakresu administracji, ratownictwa, porządku publicznego, oświaty i wychowania, łączności oraz kultury i sztuki;
- 10) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek wielkości powierzchni zabudowy obiektami kubaturowymi do powierzchni działki wyrażony ułamkiem dziesiętnym;
- 11) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość budynków mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wysokość wszystkich pozostałych obiektów budowlanych zlokalizowanych na danym terenie.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 3. 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 dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy.

§ 4. Określa się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu emisji substancji i energii wprowadzonych bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka do wód, powietrza, gleby lub ziemi - takich jak: wibracje, gazy, pyły, substancje złowne, ścieki, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne - na poziomie nie wyższym niż określony w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych odpowiednio:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami G-MN - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami G-MWn - jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem G-MN/U - jak dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 3) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 4) 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.

§ 5. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie zachodzi potrzeba określenia zasad ochrony i kształtowania krajobrazu - z uwagi na brak rekomendacji i wniosków wynikających z audytu krajobrazowego, dotyczących kształtowania i ochrony krajobrazów oraz lokalizacji i granic krajobrazów priorytetowych.

§ 6. Określa się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ochronę zabytków nieruchomych objętych ochroną konserwatorską, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu jako obiekty wpisane do ewidencji zabytków:
 - a) na terenie **G-MWn2**:
 - dom mieszkalny - ul. Lubańska 58,
 - dom mieszkalny - ul. Lubańska 60
 - dom mieszkalny - ul. Lubańska 62,
 - dom mieszkalny - ul. Lubańska 64,
 - dom mieszkalny - ul. Lubańska 66,
 - dom mieszkalny - ul. Lubańska 68,
- 2) dla zabytków nieruchomych, o których mowa w pkt 2, obowiązują następujące ustalenia:
 - a) ochronie podlegają zachowane: bryła, forma i pokrycie dachu, kompozycja i wystrój elewacji, formy, kształty i obramienia otworów okiennych i drzwiowych, stolarki okienne i drzwiowe, oryginalny układ przestrzenny wewnątrz,
 - b) dopuszcza się prace odtworzeniowe służące przywróceniu historycznej formy budynków, przy których obowiązuje stosowanie materiałów budowlanych zgodnych z pierwotnie użytymi lub wizualnie od nich zbliżonych,
 - c) obowiązuje jednolita forma i kolorystyka stolarki okien i drzwi zewnętrznych w obrębie budynku, z zachowaniem pełnoplastycznych elementów konstrukcyjnych ramiaków (wykluczony podział międzyszybowy),
 - d) dopuszcza się przebudowę budynków do potrzeb poruszania się osób niepełnosprawnych oraz przekształcenia niezbędne dla dostosowania obiektu do współczesnych standardów użytkowych, szczególnie w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz bezpieczeństwa i higieny,
 - e) zakazuje się ocieplania zewnętrznych ścian budynków w sposób zakrywający, zniekształcający lub w inny sposób uniemożliwiający ekspozycję zachowanych, charakterystycznych elementów wystroju elewacji, a w szczególności: murów kamiennych i ceglanych, deskowania, opasek

- okiennych i drzwiowych, gzymsów, listew elewacyjnych, portali, płaskorzeźb oraz elementów do nich podobnych,
- f) zakazuje się prowadzenia po płaszczyźnie elewacji budynków przewodów wentylacyjnych, spalinowych, antenowych, elektrycznych i innych, do nich podobnych, z wyłączeniem systemów rynnowych i odgromowych;
- 3) Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej – podstawowej – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której:
- a) przedmiotem ochrony są zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków, na zasadach określonych w pkt 2 oraz ich otoczenie,
 - b) ochronie podlega zachowany i czytelny układ przestrzenny zabudowy,
 - c) obowiązuje stosowanie kolorystyki zabudowy harmonizującej z otoczeniem, zbliżonej do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: wapno, piasek, drewno, kamień, cegła, kamień naturalny oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów;
- 4) obszar objęty ustaleniami planu położony jest w całości w strefie ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych, w której:
- a) przedmiotem ochrony są zabytki archeologiczne,
 - b) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest prowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami ustawy o zabytkach i opiece nad zabytkami,
 - c) zasady postępowania w przypadku odkrycia (w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych) przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są one zabytkiem, a także zasady prowadzenia badań archeologicznych oraz kwalifikacje osób uprawnionych do prowadzenia tych badań określają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 7. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie wyznaczono obszaru przestrzeni publicznych w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 8. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) Od granic terenu cmentarza czynnego, oznaczonego symbolem **G-ZC** oraz terenu położonego poza granicami planu obowiązuje 50 m strefa ochrony sanitarnej od cmentarza, w granicach której ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, obiektów gastronomicznych oraz zakładów produkujących lub przechowujących żywność, natomiast w odległościach mniejszych niż 150 m od granic cmentarza ustala się zakaz lokalizacji studni służących zaopatrzeniu w wodę do picia i dla potrzeb gospodarczych.
- 2) Przez obszar planu przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV, dla której ustala się następujące ograniczenia w pasie technologicznym:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
 - b) lokalizacja innych obiektów, w których znajdują się pomieszczenia na czasowy pobyt ludzi oraz zagospodarowanie terenów placami manewrowymi, parkingowymi i składowymi dopuszczalne zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zakaz lokalizacji budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem,
 - d) zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej oraz tworzenia hałd i nasypów.
- 3) Na terenie **G-ZL2 i G-ZL3** obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy.
- 4) Na terenach **G-KS1, G-KS2** obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.

§ 9. Określa się ogólne zasady kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązuje zabudowa i zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym możliwości dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych oraz zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w przypadku braku linii zabudowy obowiązują przepisy odrębne;
- 3) poza wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy mogą sięgać:

- a) gzymsy - nie więcej niż 0,20 m,
- b) okapy - nie więcej niż 0,80 m,
- c) nadwieszania 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.

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

- 1) obszar objęty ustaleniami planu położony jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 „Niecka zewnętrzna Bolesławiec”, gromadzącego wodę w kredowych utworach szczelinowo-porowych, przyporządkowanego zgodnie z przepisami w sprawie przebiegu granic obszarów dorzeczy i regionów wodnych wydanymi na podstawie ustawy Prawo wodne do obszaru dorzecza Odry, w granicach którego obowiązują sposoby zagospodarowania terenów zapewniające ochronę zasobów wód podziemnych przed degradacją, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obszar objęty ustaleniami planu położony jest w obszarze jednostek planistycznych gospodarowania wodami: jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) „Młynówka”, o kodzie PLRW60006163794 oraz jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) „Bóbr od Żeliszowskiego Potoku do Bobrzyńcy” o kodzie PLRW600020163799 oraz w całości w jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) Nr 93 o kodzie PLGW600093, na których obowiązują działania określone w planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, zgodnie z przepisami odrębnymi, a zagospodarowanie terenu nie może pogorszyć stanu wód lub uniemożliwić osiągnięcie celu środowiskowego zgodnie z wymogami Ramowej Dyrektywy Wodnej;
- 3) Uwzględnia się położenie części terenów oznaczonych symbolami **G-ZL2**, **G-ZL3**, **G-KDD4** w granicach obszarów, dla których obowiązują przepisy odrębne:
 - a) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($Q_{1\%}$),
 - b) obszaru zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($Q_{0,2\%}$).

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

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

- 1) minimalna szerokość frontu działki: 2 m,
- 2) minimalna powierzchnia działki: 10 m²,
- 3) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 25° - 135°.

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

- 1) ustala się powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem dróg publicznych - ulicy klasy lokalnej: **G-KDL1** (ul. Śluzowa), **G-KDL2** (ul. Gdańska) i dojazdowych: **G-KDD1**, **G-KDD2**, **G-KDD3**, **G-KDD4** oraz drogi wewnętrznej **G-KDW**;
- 2) obowiązuje usytuowanie określonych w przepisach szczegółowych uchwały miejsc do parkowania na działce, z którą związany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą, przy czym dopuszcza się wliczenie miejsc do parkowania zlokalizowanych w garażach;
- 3) w ramach wyznaczonych miejsc do parkowania należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż :

- a) na terenach dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na pozostałych terenach: 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania lecz nie mniej niż 1 stanowisko, jeśli liczba tych miejsc wynosi więcej niż 5;
- 4) obowiązuje utwardzenie nawierzchni naziemnych miejsc do parkowania.

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

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci dystrybucyjnej, przy czym:
 - a) dopuszcza się rozbudowę dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej o maksymalnym napięciu do 20 kV,
 - b) obowiązuje budowa nowych odcinków sieci niskiego oraz średniego napięcia jako linii kablowych,
 - c) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych 20/0,4 kV;
- 2) ustala się zaopatrzenie w gaz:
 - a) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejącej sieci dystrybucyjnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dla gazociągów niskiego i średniego ciśnienia obowiązuje stosowanie stref kontrolowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej;
- 4) ustala się zasady gospodarki ściekowej:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych przez sieć kanalizacji do oczyszczalni ścieków,
 - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejącej sieci kanalizacyjnej i deszczowej;
- 5) ustala się zasady zaopatrzenia w energię ciepłą:
 - a) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych i grupowych urządzeń i instalacji grzewczych,
 - b) dopuszcza się modernizację i rozbudowę tej sieci oraz budowę nowej sieci ciepłowniczej - na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) dopuszcza się modernizację oraz budowę sieci telekomunikacyjnych i teleinformatycznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w przypadku kolizji pomiędzy docelowym sposobem zabudowy i zagospodarowania terenu wynikającym z ustaleń planu a istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, należy przewidzieć przebudowę tych sieci;
- 8) dopuszcza się rozmieszczanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 100 kW, przy wykluczeniu urządzeń wytwarzających energię z wykorzystaniem siły wiatru (turbin wiatrowych).

§ 14. 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 **G-MN1** i **G-MN2** określa się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie szeregowym;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i obiekty towarzyszące, zieleń;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, o symetrycznie nachylonych połaciach, wielospadowych, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową; dopuszcza się elementy wzbogacające kształt dachu jak lukarny, facjaty;
 - b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: trzy kondygnacje nadziemne i 12 m,
 - c) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: od 2m do 17m od terenu G-KDD3,
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do działki budowlanej):
 - a) intensywność zabudowy: od 0.00 do 1.60,

- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0.60,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25 %,
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1 stanowisko na 1 mieszkanie,
 - 1 stanowisko na 25 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej lub rzemiosła;
- 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 30 %.

§ 16. Dla terenu zabudowy jednorodzinnej i usługowej, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **G-MN/U** określa się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i obiekty towarzyszące, zieleń;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się zabudowę w układzie wolnostojącym,
 - b) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°, o symetrycznie nachylonych połaciach, wielospadowych, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową; dopuszcza się elementy wzbogacające kształt dachu jak lukarny, facjaty;
 - c) dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°,
 - d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 3 kondygnacje i 12 m,
 - e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: od 3m do 4m od ul. Lubańskiej (położonej poza planem);
 - 4) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do działki budowlanej):
 - a) intensywność zabudowy: od 0.00 do 1.4,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0.35,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 %,
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1 stanowisko na 1 mieszkanie,
 - 1 stanowisko na 25 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej lub rzemiosła;
- 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 30 %.

§ 17. Dla terenów zabudowy wielorodzinnej niskiej, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od **G-MWn1** do **G-MWn2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - może występować samodzielnie lub w dowolnych proporcjach:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności,
 - b) na terenie **G-MWn 2** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia i obiekty towarzyszące, zieleń,
 - b) usługi nieuciążliwe wbudowane zajmujące nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
- 3) dla terenu **G-MWn1**:
 - a) zasady kształtowania zabudowy:
 - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, wielospadowych, mansardowych, pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową; dopuszcza się elementy wzbogacające kształt dachu jak lukarny, wieżyczki, facjaty, doświetlenia;
 - ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 3 kondygnacje i 13 m,
 - ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: od 2m do 4m od G-KDD3;
 - b) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do działki budowlanej):
 - intensywność zabudowy: od 0.1 do 1.6,

- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0.70,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10 %,
- c) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
- 1 stanowisko na 1 mieszkanie,
 - 1 stanowisko na 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej;
- 4) dla terenu **G-MWn2**:
- a) zasady kształtowania zabudowy:
- dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, wielospadowych, mansardowych, pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową; dopuszcza się elementy wzbogacające kształt dachu jak lukarny, wieżyczki, facjaty, doświetlenia;
 - ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 3 kondygnacje i 13m,
 - ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: od 2m do 5m od ul. Lubańskiej (położonej poza planem) ;
- b) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do działki budowlanej):
- intensywność zabudowy: od 0.1 do 0.75,
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0.25,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50 %,
- c) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
- 1 stanowisko na 1 mieszkanie,
 - 1 stanowisko na 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej;
- d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- § 6 pkt 1 i 2, wynikające z lokalizacji obiektów wpisanych do w gminnej ewidencji zabytków,
 - § 6 pkt 3 wynikające z lokalizacji w granicach strefy ochrony konserwatorskiej-podstawowej;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 18. Dla **terenów usług**, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **G-U1**, **G-U2** określa się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające :
 - a) urządzenia i obiekty towarzyszące, zieleń,
 - b) mieszkania towarzyszące;
- 3) dla terenu **G-U1**:
 - a) zasady kształtowania zabudowy:
 - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, wielospadowych, mansardowych, pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową; dopuszcza się elementy wzbogacające kształt dachu jak lukarny, wieżyczki, facjaty, doświetlenia;
 - ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 3 kondygnacje i 15 m,
 - ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 6m od G-KDL1 i 4m od ul. Lubańskiej (położonej poza planem) ;
 - b) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do działki budowlanej):
 - intensywność zabudowy: od 0.1 do 1.2,
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0.4,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 %,
 - c) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1 stanowisko na 1 mieszkanie,
 - 1 stanowisko na 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej;

- 4) dla terenu **G-U2**:
- a) zasady kształtowania zabudowy:
 - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, wielospadowych, mansardowych, pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową; dopuszcza się elementy wzbogacające kształt dachu jak lukarny, wieżyczki, facjaty, doświetlenia;
 - ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 3 kondygnacje i 15 m,
 - ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 6m od G-KDL1;
 - b) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do działki budowlanej):
 - intensywność zabudowy: od 0.0 do 1.2;
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0.40,
 - 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 1 mieszkanie,
 - 1 stanowisko na 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej;
- 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 10 %.

§ 19. Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **G-P/U1**, **G-P/U2** określa się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - może występować samodzielnie lub w dowolnych proporcjach:
 - a) przemysł, składy i magazyny,
 - b) usługi,
- 2) przeznaczenie uzupełniające : urządzenia i obiekty towarzyszące, zieleń;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszcza się dowolną geometrię dachów,
 - b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 4 kondygnacje i 20m, z dopuszczeniem obiektów i urządzeń technologicznych przekraczających tą wysokość – w zakresie wynikającym z uwarunkowań technologicznych;
 - c) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - dla terenu G-P/U1: 6m od G-KDL2 oraz 6m od G-KDD2
 - dla terenu G-P/U2: 2 do 6m od G-KDD3, 6m od G-KDD2, 4m od G-KDW oraz 6m od terenu G-ZD1 ;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do działki budowlanej):
 - a) intensywność zabudowy: od 0 do 2.8,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0.7
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15 %,
- 5) Na terenie **G-P/U2** znajduje się głaz narzutowy (granit różowo-szary, gruboziarnisty) o nr w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody – 613, zlokalizowany na działce nr 6/60, obr. VIII, dla którego obowiązują przepisy odrębne.
- 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 %.

§ 20. Dla terenów lasów, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **G-ZL1**, **G-ZL2**, **G-ZL3** określa się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lasy:
 - a) na terenie **G-ZL1** z dopuszczeniem zabudowy związanej z gospodarką leśną,
 - b) na terenie **G-ZL2**, **G-ZL3** z zakazem lokalizacji zabudowy;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:

- a) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych 30 ° - 45 °, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, wielospadowych, mansardowych, pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową; dopuszcza się elementy wzbogacające kształt dachu jak lukarny, wieżyczki, facjaty, doświetlenia,
- b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne i 12m,
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do działki):
 - a) intensywność zabudowy: od 0 do 0.3,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0.1
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80 %;
- 4) obowiązują ograniczenia wynikające z położenia terenów **G-ZL2** i **G-ZL3** w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w §10 ust. 3;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

§ 21. Dla **terenów ogrodów działkowych**, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **G-ZD1** i **G-ZD2** określa się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ogrody działkowe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, wielospadowych, mansardowych, pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową; dopuszcza się elementy wzbogacające kształt dachu jak lukarny, wieżyczki, facjaty, doświetlenia,
 - b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 7m,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku 35m²;
 - d) wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70 %,
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

§ 22. Dla **terenu cmentarza**, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **G-ZC** określa się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz,
- 2) przeznaczenie uzupełniające :
 - a) usługi nieuciążliwe związane z obsługą cmentarza zlokalizowane w strefie wejściowej cmentarza, stanowiące maksimum 5% powierzchni terenu,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące, zieleni;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, wielospadowych, mansardowych, pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową; dopuszcza się elementy wzbogacające kształt dachu jak lukarny, wieżyczki, facjaty, doświetlenia,
 - b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 2 kondygnacje i 9m;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy: od 0 do 0.10,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0.05,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

§ 23. Dla **terenów obsługi komunikacji**, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od **G-KS1** do **G-KS3** określa się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:

- a) na terenach **G-KS1, G-KS2**: tereny obsługi komunikacji – parkingi terenowe z zakazem lokalizacji zabudowy kubaturowej,
- b) na terenie **G-KS3**: tereny obsługi komunikacji – parkingi terenowe, garaże;
- 2) przeznaczenie uzupełniające : urządzenia i obiekty towarzyszące, zieleni;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową;
 - b) dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°,
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 2 kondygnacje i 7m,
 - d) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: 4m od G-KDL2 i G-KDD3;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy: od 0 do 1,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0.5, przy czym dla istniejącej zabudowy: 1.0;
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35%,
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

§ 24. Dla **terenów dróg publicznych - ulic klasy lokalnej**, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi symbolami **G-KDL1** i **G-KDL2** określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy L – lokalnej o przekroju ulicznym;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) G-KDL1: od 14m do 24m – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) G-KDL2: od 6m do 28m – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 25. Dla **terenów dróg publicznych - ulic klasy dojazdowej**, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi symbolami od **G-KDD1** do **G-KDD4** określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy D – dojazdowej o przekroju ulicznym;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) G-KDD1: od 4m do 11m – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) G-KDD2: od 4m do 6m – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - c) G-KDD3: od 5m do 12m - – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - d) G-KDD4: od 5m do 6m - – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

§ 26. Dla terenu drogi wewnętrznej, wydzielonej na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonym symbolem **G-KDW1** określa się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 4m do 5m;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

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

§ 28. 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

UZASADNIENIE

1. W planie uwzględniono wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730 i 1009), w następujący sposób:
 - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - ustalając w szczególności: kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez ustalenia opisane w pkt 1;
 - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych określono:
 - a) poprzez ustalenia dotyczące zasady utrzymania poziomów emisji substancji i energii do środowiska oraz gospodarki i gospodarowania odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) uwzględniając dla terenów **G-MN**, **G-MN/U**, **G-MWn** dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska,
 - c) uwzględniając położenie obszaru objętego planem w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 „Niecka zewnętrzna sudecka Bolesławiec”,
 - d) uwzględniając położenie w obszarze jednostek planistycznych gospodarowania wodami: jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) „Młynówka”, o kodzie PLRW60006163794 oraz jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) „Bóbr od Żeliszowskiego Potoku do Bobrzyicy” o kodzie PLRW600020163799, na których obowiązują działania określone w planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, zgodnie z przepisami odrębnymi, a zagospodarowanie terenu nie może pogorszyć stanu wód lub uniemożliwić osiągnięcie celu środowiskowego zgodnie z wymogami Ramowej Dyrektywy Wodnej
 - e) dokonane w planie zmiany przeznaczenia terenu 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 2017 r. poz. 1161);
 - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) uwzględnienie zabytków wpisanych do rejestru zabytków, objęcie ochroną obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oraz wprowadzenie stref ochrony konserwatorskiej – ścisłej i podstawowej,
 - b) poprzez uwzględnienie położenia obszaru objętego ustaleniami planu w granicach osadnictwa o średniowiecznej i nowożytnej metryce oraz ustanowienie w związku z tym strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych,
 - c) w granicach obszaru objętego ustaleniami planu nie występują dobra kultury współczesnej, które mogłyby wymagać określenia zasad ich ochrony;
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - poprzez ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji;

- 6) walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez umożliwienie optymalnego wykorzystania powierzchni użytkowej istniejących budynków, jak również poprzez ustalenie przeznaczenia, parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów, adekwatnych do ich potencjału wynikającego z ich lokalizacji, dostępu do sieci infrastruktury technicznej i komunikacji drogowej;
- 7) prawo własności - poprzez ustalenia planu, które zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtują, wraz z innymi przepisami to prawo, dając w efekcie możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób zgodny z oczekiwaniami właścicieli nieruchomości objętych planem;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - na obszarze objętym planem nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące potrzebom obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego:
 - a) poprzez wyznaczenie terenów dróg publicznych - ulic klasy lokalnej **G-KDL** oraz dojazdowej **G-KDD**,
 - b) na obszarach objętych planem nie przewidziano realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, krajowym i wojewódzkim;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do planu oraz poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, organizację dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz umożliwienie zainteresowanym wnoszenia uwag dotyczących projektu planu;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
 - a) ogłoszenie w prasie miejscowej („Gazeta Wyborcza - Wrocław”, 14 lipca 2017 r.) oraz przez obwieszczenie MiG-I.6721.35.2017 opublikowane w dniach od 14 lipca do 7 sierpnia 2017 r. na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Miasta Bolesławiec o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu,
 - b) umożliwienie składania wniosków do planu do dnia 7 sierpnia 2017 r.,
 - c) ogłoszenie w prasie miejscowej („Gazeta Wyborcza - Wrocław”, 30.04.2019 r.) oraz przez obwieszczenie opublikowane na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Miasta Bolesławiec w dniach 30 kwietnia do 31 maja 2019 r. o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożenie tego projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 8 maja do 31 maja 2019 r.,
 - d) zorganizowanie w dniu 20 maja 2019 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
 - e) wyznaczenie w ogłoszeniu terminu (do dnia 16 czerwca 2019 r.), w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu;
 - f) ogłoszenie w prasie miejscowej („Gazeta Wyborcza - Wrocław”,2019 r.) oraz przez obwieszczenie opublikowane na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Miasta Bolesławiec w dniach 26 listopada 2019 r. do 23 stycznia 2020 r. o ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożenie tego projektu wraz z prognozą

oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 4 grudnia do 9 stycznia 2020 r.,

- g) zorganizowanie w dniu 7 stycznia 2020 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
 - h) wyznaczenie w ogłoszeniu terminu (do dnia 23 stycznia 2020 r.), w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności - poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.
2. W planie nie zachodziła konieczność wyważenia interesu publicznego oraz interesów prywatnych - do sporządzenia planu przystąpiono w odpowiedzi na wnioski właścicieli (Miasto Bolesławiec) oraz ze względu na konieczność uporządkowanie stanu prawnego terenu dz. Nr 92. Ustalenia zawarte w planie stanowią realizację postulatów zawartych we wnioskach;
3. Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób zagospodarowania i korzystania z tych terenów, organ sporządzający plan sporządził następujące analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne:
- 1) „Analizę zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy w kwartale ulic: Gdańska – Śluzowa – Lubańska ”, zgodnie z art. 14 ust ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, których celem była m.in. ocena aktualnych potrzeb w zakresie przeznaczenia i zagospodarowania terenu przewidzianego do objęcia planem, ocena stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium oraz ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych;
 - 2) „Prognozę oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy w kwartale ulic: Gdańska – Śluzowa – Lubańska ”, 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 przy w kwartale ulic: Gdańska – Śluzowa – Lubańska ”, określającą wpływ ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy, na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zawierającą wnioski dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.
4. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy, nastąpiło w sposób opisany w ust. 1 pkt 1 niniejszego uzasadnienia, a także poprzez wykorzystanie potencjału w postaci dostępu terenu do sieci komunikacyjnej oraz wyposażenia terenu w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.
5. Ustalenia zawarte w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy w kwartale ulic: Gdańska – Śluzowa – Lubańska nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec”, przyjętego uchwałą Nr XLVI/471/2018 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 28 marca 2018 r. Obszar objęty planem położony jest w granicach jednostki urbanistycznej „G”, w granicach wyznaczonych w Studium obszarów funkcyjnych:
- 1) Mieszkalnictwa o niskiej intensywności zabudowy [MN] , obszar funkcyjny o przeważającym udziale mieszkalnictwa o niskiej intensywności zabudowy - zabudowy jednorodzinnej (w rozumieniu przepisów odrębnych) oraz budynków wielorodzinnych;

- 2) Mieszkalnictwa o wysokiej intensywności zabudowy [**MW**], obszar funkcyjny o przeważającym udziale mieszkalnictwa o wysokiej intensywności zabudowy - zabudowy wielorodzinnej;
- 3) Usług i handlu [**U**], o przeważającym udziale zabudowy usługowej i handlowej o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000 m²;
- 4) Aktywności gospodarczej [**AG**], o przeważającym udziale zabudowy aktywności gospodarczej, rozumianej jako zakłady przemysłowe, obiekty i urządzenia produkcyjne, logistyki, transportu, składowania i magazynowania oraz pozostałej działalności usługowej i handlowej, w tym rzemieślniczej;
- 5) Lasów [**ZL**], o przeważającym udziale gruntów leśnych;
- 6) Ogrodów działkowych [**ZD**], o przeważającym udziale ogrodów działkowych;
- 7) Zieleni cmentarnej [**ZC**], o przeważającym udziale terenów cmentarzy oraz związanych z nimi obiektów służących chowaniu zmarłych, organizacji uroczystości pogrzebowych i usług pogrzebowych.

Zgodnie z ustaleniami rozdziału III-2 pkt 3 Studium, za zgodne z ustaleniami Studium uznaje się m.in.:

- utrzymanie przeznaczenia terenu określonego w obowiązującym, w dniu wejścia w życie *Studium*, miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu i obiektów z nim związanych, niezależnie od docelowego kierunku zagospodarowania wskazanego w *Studium*,
- korygowanie przebiegu granic sąsiadujących ze sobą obszarów funkcyjnych z tolerancją ± 50 m,
- korygowanie minimalnych i maksymalnych parametrów i wskaźników urbanistycznych określonych w *Studium* dla poszczególnych obszarów funkcyjnych, w dostosowaniu do minimalnych i maksymalnych parametrów i wskaźników urbanistycznych występujących w obrębie danego obszaru funkcyjnego lub sąsiedniego obszaru funkcyjnego

Przyjęte w planie parametry i wskaźniki urbanistyczne odpowiadają wymaganiom określonym w Studium.

6. Zgodnie z Uchwałą Nr XVI/200/2015 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 30 grudnia 2015 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec:
 - 1) za aktualne uznano kierunki polityki przestrzennej Gminy Miejskiej Bolesławiec wyrażone w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec”, przyjętym uchwałą LVI/463/2014 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 12 listopada 2014 r.;
7. Jak wynika z „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy w kwartale ulic: Gdańska – Śluzowa – Lubańska ”, w planie nie zapisano inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy.
8. Rada Miejska w Bolesławcu przystąpiła do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego uchwałą Nr XXXII/330/2017 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 25 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w kwartale ulic: Gdańska – Śluzowa – Lubańska w Bolesławcu. W zakresie nią objętym została przeprowadzona procedura planistyczna, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym aż do wyłożenia do publicznego wglądu. Na tym etapie prac planistycznych Prezydent Miasta Bolesławiec podjął decyzję o wyłączeniu z opracowania części obszaru. Stąd też wynika fakt, iż zarówno wyłożony do publicznego wglądu projekt planu

miejscowego jak i niniejsza uchwała obejmuje swym zasięgiem obszar mniejszy, niż uchwała inicjująca.

Mając na uwadze powyższe, przedstawiam do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy w kwartale ulic: Gdańska – Śluzowa – Lubańska .