

**UCHWAŁA NR ____/____/____
RADY MIASTA BOLESŁAWIEC**

z dnia _____ r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu zlokalizowanego przy ul. gen. J. Bema 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 2017 r. poz. 1875, 2232), 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 późn.zm.), w związku z uchwałą Nr XXXIV/349/2017 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 31 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy ul. gen. J. Bema w Bolesławcu,

Rada Miasta Bolesławiec uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy ul. gen. J. Bema 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) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
 - a) **I-MN/U1** do **I-MN/U3** - tereny zabudowy jednorodzinnej i usługowej,
 - b) **I-KDD1** i **I-KDD2** - drogi publiczne - ulice klasy dojazdowej,
 - c) **I-KP** - teren komunikacji pieszej,
 - d) **I-K** - teren infrastruktury technicznej - kanalizacji;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia wymiarowe (w metrach);
- 5) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%);
- 6) granica obszaru objętego planem określona na rysunku planu zgodnie z uchwałą Nr XXXIV/353/2017 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 30 marca 2017 r., a jednocześnie granica obszaru położonego:
 - a) w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 „Niecka zewnętrzna sudecka Bolesławiec”;

- b) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **jednostce urbanistycznej** - należy przez to rozumieć obszar wydzielony ze struktury miasta w oparciu o model funkcjonalno-przestrzenny miasta przyjęty w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec”, oznaczony literą „I”;
- 2) **modernizacji** - należy przez to rozumieć ogół robót budowlanych i prac instalacyjnych, mający na celu trwałe podniesienie wartości użytkowej obiektów budowlanych, w tym budynków oraz sieci infrastruktury technicznej i komunikacji (obejmujący także całkowitą wymianę nie posiadającej potencjału modernizacyjnego części obiektu budowlanego), jak również dostosowanie ich parametrów do aktualnych wymogów wynikających z przepisów odrębnych oraz do aktualnych wymagań technologicznych;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu (samodzielnie lub łącznie z liniami rozgraniczającymi dany teren), na którym dopuszcza się wznoszenie zabudowy;
- 4) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć określony w uchwale sposób przeznaczenia terenu oraz sposób użytkowania obiektów budowlanych z nim związanych, wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
- 6) **sieciach infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć sieci uzbrojenia technicznego terenu służące dystrybucji energii cieplnej, energii elektrycznej, wody i paliw gazowych, a także sieci telekomunikacyjne i teleinformatyczne oraz sieci służące odprowadzaniu ścieków (takie jak: ciepłociąg, linia i trakcja elektroenergetyczna, wodociąg, gazociąg, kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz teletechniczna), wraz z zainstalowanymi na nich: armaturą, towarzyszącymi instalacjami i wyposażeniem oraz konstrukcjami wsporczymi;
- 7) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** - należy przez to rozumieć urządzenia budowlane, o których mowa w przepisach ustawy Prawo budowlane, a także inne obiekty i urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiące wyposażenie terenu, takie jak: budynki gospodarcze i garażowe, parkingi terenowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, place zabaw, służące rekreacji place do gier zespołowych (korty, boiska) oraz obiekty małej architektury;
- 8) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi niepowodujące konfliktów sąsiedztwa, o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 400 m², o ile w przepisach szczegółowych uchwały nie określono inaczej, o lokalnym charakterze, w tym: handel detaliczny (artykuły spożywcze, odzież i obuwiu, 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, komisje, 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, naprawy urządzeń elektrycznych i elektronicznych, usługi szewskie, krawieckie i ślusarskie, 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;

- 9) **rzemiośle nieuciążliwym** - należy przez to rozumieć działalność niepowodującą konfliktów sąsiedztwa, obejmującą małoskalową produkcję, zawodową obsługę i naprawy maszyn i pojazdów mechanicznych, elementów wyposażenia przedsiębiorstw i gospodarstw domowych oraz działalność pracowni artystycznych i konserwatorskich;
- 10) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej, wyrażony ułamkiem dziesiętnym;
- 11) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć przestrzeń pomiędzy powierzchnią terenu a płaszczyzną równoległą do tej powierzchni terenu, ograniczającą w pionie wysokość obiektów budowlanych.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

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

- 1) obowiązuje stosowanie kolorystyki zabudowy harmonizującej z otoczeniem, zbliżonej do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: wapno, piasek, drewno, kamień, cegła oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów;
- 2) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy.

§ 5.1. Określa się zasady ochrony środowiska:

- 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 złotonne, 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.

2. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie udokumentowano występowania zasobów przyrody wymagających określenia zasad ich ochrony.

§ 6.1. 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.

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

- 1) obszar objęty ustaleniami planu położony jest w całości w strefie ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych, w której:
 - a) przedmiotem ochrony są zabytki archeologiczne,
 - b) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest prowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami ustawy o zabytkach i opiece nad zabytkami,
 - c) zasady postępowania w przypadku odkrycia (w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych) przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są one zabytkiem, a także zasady prowadzenia badań archeologicznych oraz kwalifikacje osób uprawnionych do prowadzenia tych badań określają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) w granicach obszaru objętego ustaleniami planu nie udokumentowano występowania zabytków nieruchomych oraz dóbr kultury współczesnej, wymagających określenia zasad ich ochrony.

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

§ 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) 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) 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 budowlanej,
- 3) w przypadku modernizacji lub remontu istniejącej zabudowy obowiązują ograniczenia, o których mowa w §10 ust. 1 pkt 2.

§ 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 sudecka Bolesławiec”, gromadzącego wodę w kredowych utworach szczelinowo-porowych, przyporządkowanego zgodnie z przepisami w sprawie przebiegu granic obszarów dorzeczy i regionów wodnych wydanymi na podstawie ustawy Prawo wodne do obszaru dorzecza Odry, w granicach którego obowiązują sposoby zagospodarowania terenów zapewniające ochronę zasobów wód podziemnych przed degradacją, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obszar objęty ustaleniami planu położony jest w części, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu:
 - a) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%), dla którego obowiązują przepisy odrębne oraz następujące ustalenia:
 - zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych,
 - obowiązek wyniesienia poziomu zerowego parteru budynku ponad poziom wód powodziowych,
 - zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - nakazuje się stosowanie odpowiednich technologii i wodoodpornych materiałów, zabezpieczeń wszelkich instalacji i przyłączy przed uszkodzeniem w czasie zalania.
 - b) w obszarze, 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: 25 m,
- 2) minimalna powierzchnia działki: 1200 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 - ulic klasy dojazdowej **I-KDD1** i **I-KDD2**, posiadających połączenie z układem dróg publicznych przyległych do obszaru objętego planem (ul. gen. J. Bema i ul. Mostowa);
- 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;
- 2) ustala się zaopatrzenie w gaz:
 - a) z istniejącej sieci dystrybucyjnej, przy czym:
 - dopuszcza się modernizację i rozbudowę tej sieci, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - dla gazociągów niskiego i średniego ciśnienia obowiązuje stosowanie stref kontrolowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) z indywidualnych zbiorników na paliwo gazowe lokalizowanych w granicach działki budowlanej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się modernizację i rozbudowę tej sieci w sposób umożliwiający budowę przyłączy wodociągowych do granic poszczególnych działek budowlanych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) ustala się zasady gospodarki ściekowej:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych przez sieć kanalizacji do oczyszczalni ścieków, przy czym dopuszcza się wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w indywidualną oczyszczalnię ścieków bytowych, z zastrzeżeniem §10 ust. 1 pkt 2) lit. a) tiret trzeci, na zasadach określonych w ustawie o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,
 - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejącej sieci kanalizacyjnej i deszczowej;
- 5) ustala się zasady zaopatrzenia w energię cieplną:
 - a) zaopatrzenie w energię cieplną 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 nieprzekraczającej 100 kW, przy wykluczeniu urządzeń wytwarzających energię z wykorzystaniem siły wiatru (turbiny 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 i usługowej, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami I-MN/U1 do I-MN/U3 określa się:

- 1) przeznaczenie terenów - lokalizacja zabudowy służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych i prowadzeniu działalności gospodarczej w zakresie usług nieuciążliwych i rzemiosła nieuciążliwego, przy czym lokale mieszkalne i użytkowe mogą być wydzielane w dowolnych proporcjach lub jako alternatywny sposób użytkowania budynku wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zapleczem garażowym;
- 2) zasady ochrony środowiska:
 - a) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska,
 - b) 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;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) zakazuje się realizacji zabudowy w układzie szeregowym,
 - b) dopuszcza się sytuowanie ścian budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną wyłącznie dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych realizowanych w układzie bliźniaczym,
 - c) obowiązuje stosowanie dachów o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30° - 50°, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych lub wielospadowych, pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową lub materiałem dachówkopodobnym,
 - d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12 m, przy czym dopuszcza się dla urządzeń technologicznych i infrastruktury technicznej maksymalną wysokość 15m,
 - e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - f) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego (w tym segmentu w zabudowie bliźniaczej): 350 m²;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
 - a) intensywność zabudowy w przedziale 0,01 - 1,0,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,30,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40 %,
 - 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 lokal użytkowy wydzielony w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lub wielorodzinnym,
 - 1 stanowisko na 25 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej (nie wliczając w to zaplecza magazynowego, technicznego, biurowego i socjalnego),
 - należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów na kartę w ilości co najmniej 4% ogólnej ilości miejsc postojowych, lecz nie mniej niż 1, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 5.
- 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 terenów dróg publicznych - ulic klasy dojazdowej, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **I-KDD1** i **I-KDD2** 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 dojazdowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu - nie zachodzi potrzeba określenia ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy, o którym mowa w pkt 3;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) obowiązuje zakaz wznoszenia zabudowy, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) 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:
 - brak wyodrębnionej jezdni i chodnika (realizację nawierzchni jednoprzestrzennej, w formie ciągu pieszo-jezdni),
 - lokalizację elementów uspokojenia ruchu, takich jak: poprzeczne progi spowalniające przejazd pojazdów, gazony, zieleńce i wyspy zwężające lub wyginające pas przeznaczony dla ruchu pojazdów,
 - dopuszcza się wydzielenie miejsc do parkowania, przy czym obowiązuje miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach ustawy o drogach publicznych;
- 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%.

§ 17. Dla terenu komunikacji pieszej, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **I-KP** określa się:

- 1) przeznaczenie terenu - komunikacja piesza, przez co rozumie wydzielony pas terenu przeznaczony i dostosowany do poruszania się pieszych, a także przejazdu wózków dziecięcych i osób niepełnosprawnych oraz rowerów;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu - nie zachodzi potrzeba określenia ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy, o którym mowa w pkt 3;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) obowiązuje zakaz wznoszenia zabudowy, z zastrzeżeniem lit. b,

- b) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - a) ustala się szerokość terenu komunikacji pieszej w jego liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się utwardzenie całej powierzchni terenu;
- 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%.

§ 18. Dla **terenu infrastruktury technicznej - kanalizacji**, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **I-K** określa się:

- 1) przeznaczenie terenu - obiekty i urządzenia służące odprowadzaniu ścieków;
- 2) zasady kształtowania zabudowy - nie zachodzi potrzeba określenia ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy, o którym mowa w pkt 4;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0 % (dopuszcza się utwardzenie całej powierzchni terenu),
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - nie zachodzi potrzeba określenia, z uwagi na brak konieczności stałej obsługi komunikacyjnej terenu;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) obowiązuje zakaz wznoszenia zabudowy, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
- 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%.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

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

§ 20. 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 2017 r. poz. 1073 i 1566), w następujący sposób:
 - 1) wymagania ład 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 **I-MN/U1** do **I-MN/U3** 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 części obszaru objętego planem na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%),
 - 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) 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,
 - b) w granicach obszaru objętego ustaleniami planu nie występują zabytki nieruchome oraz dobra kultury współczesnej, które mogłyby wymagać określenia zasad ich ochrony;
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - poprzez ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji;
 - 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 dojazdowej **I-KDD1** i **I-KDD2** oraz terenu komunikacji pieszej **I-KP**,
 - 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 2016 r.,
 - c) ogłoszenie w prasie miejscowej („Gazeta Wyborcza - Wrocław”, 2020 r.) oraz przez obwieszczenie opublikowane na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Miasta Bolesławiec w dniach od do 2020.r. o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożenie tego projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 2020 r. do 2020 r.,
 - d) zorganizowanie w dniu 2020 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
 - e) wyznaczenie w ogłoszeniu terminu (do dnia 2020 r.), w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić 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 liczne wnioski właścicieli nieruchomości, w których postulowano o zmianę przebiegu drogi **I-KDd1** określonego w *Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zlokalizowanych w mieście Bolesławiec* (uchwała Nr XLVIII/401/10 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 24 lutego 2010 r.). 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 ul. gen. J. Bema w Bolesławcu”, 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 ul. gen. J. Bema 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 przy ul. gen. J. Bema w Bolesławcu”, określającą wpływ ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy, na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zawierającą wnioski dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.
4. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy, nastąpiło w sposób opisany w ust. 1 pkt 1 niniejszego uzasadnienia, a także poprzez wykorzystanie potencjału w postaci dostępu terenu do sieci komunikacyjnej oraz wyposażenia terenu w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.
5. Ustalenia zawarte w *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy ul. gen. J. Bema w Bolesławcu* 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 „I”, w granicach wyznaczonych w Studium obszarów funkcyjnych:
- 1) mieszkalnictwa o niskiej intensywności zabudowy [MN] obejmującego tereny oznaczone w planie symbolami od I-MN/U1 i I-MN/U2, 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 jednorodzinnej, ale o liczbie mieszkań większej niż 2, w którym dopuszcza się przeznaczenie maksymalnie 40 % powierzchni obszaru funkcyjnego m.in. jako terenów mieszkaniowo-usługowych oraz usług i handlu;
 - 2) usług i handlu [U] obejmującego teren oznaczony w planie symbolem I-MN/U3, o przeważającym udziale zabudowy usługowej i handlowej o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m², w którym dopuszcza się przeznaczenie maksymalnie 40 % powierzchni obszaru funkcyjnego m.in. jako terenów zabudowy jednorodzinnej, terenów mieszkaniowo-usługowych, a także mieszkania towarzyszące.
- 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.
- 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 Nr LVI/463/2014 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 12 listopada 2014 r.;
 - 2) za aktualne uznano ustalenia zawarte w *Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zlokalizowanych w mieście Bolesławiec* (uchwała Nr XLVIII/401/10 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 24 lutego 2010 r.).
7. Jak wynika z „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy ul. gen. J. Bema w Bolesławcu”, w planie nie zapisano inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy.

Mając na uwadze powyższe, przedstawiam do uchwalenia projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy ul. gen. J. Bema w Bolesławcu*.