



## UCHWAŁA NR .../.../2019 RADY MIASTA BOLESŁAWIEC

z dnia ... .. 2019 r.

### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulic: Zwycięstwa - Jeleniogórska - Rzemieślnicza 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 2018 r. poz. 994 ze zm.) i 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 ze zm.), w związku z uchwałą nr XLII/422/2017 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 20 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulic: Zwycięstwa - Jeleniogórska - Rzemieślnicza w Bolesławcu, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec, przyjętego uchwałą nr XLVI/471/2018 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 28 marca 2018 r.

### Rada Miasta Bolesławiec uchwala, co następuje:

#### Rozdział 1.

#### Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulic: Zwycięstwa - Jeleniogórska - Rzemieślnicza w Bolesławcu, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały, nie zawierającymi ustaleń planu są:

- a) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- b) 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.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć przekrycia o kącie nachylenia połaci dachu mniejszym od 12°;
- 2) **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 „E”;
- 3) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu, wzdłuż których muszą być zlokalizowane zewnętrzne ściany budynków, z wyłączeniem wykuszy, balkonów, gzymsów, ryzalitów, zdobień elewacji, elementów odwodnienia i stref wejściowych; dopuszcza się cofnięcie do 2 m zewnętrznej ściany budynku, lub zespołu budynków na długości maksimum 30% odcinka ścian sytuowanych wzdłuż obowiązującej linii zabudowy;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu, które nie mogą być przekroczone przy sytuowaniu zewnętrznej ściany budynków i budowli przykrytych dachami, z wyłączeniem wykuszy, balkonów, gzymsów, ryzalitów, zdobień elewacji, elementów odwodnienia i stref wejściowych;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie w terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, które podczas realizacji planu będzie dominującą formą wykorzystania ponad 50% powierzchni terenu; Jeżeli przeznaczenie



- podstawowe terenu obejmuje więcej niż jedno przeznaczenie, należy przez to rozumieć, że przeznaczenia podstawowe mogą być realizowane razem lub osobno, w dowolnych proporcjach, z zachowaniem ustalonych dla nich wymagań szczegółowych;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie, traktowane, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, określane indywidualnie dla każdego terenu;
  - 7) **przynależnym zagospodarowaniu terenu** – należy przez to rozumieć, iż w granicach każdego terenu dopuszcza się, odpowiednio do przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego:
    - a) urządzenia budowlane,
    - b) drogi wewnętrzne, place manewrowe, ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne, drogi rowerowe,
    - c) parkingi,
    - d) garaże i budynki gospodarcze (chyba, że ustalenia szczegółowe wykluczają taką zabudowę),
    - e) zieleń urządzoną, place zabaw,
    - f) zadaszone śmietniki, boksy na pojemniki i kontenery do gromadzenia odpadów komunalnych,
    - g) budowle terenowe takie, jak: tarasy, podjazdy, rampy, platformy mechaniczne dla osób niepełnosprawnych, schody,z zastrzeżeniem, że elementy te są bezpośrednio związane z przeznaczeniem terenu, funkcjonowaniem i obsługą obiektów usytuowanych na danym terenie;
  - 8) **tereny specjalne** - należy przez to rozumieć tereny zagospodarowane na potrzeby związane z obsługą wojska, nie będące terenami zamkniętymi;
  - 9) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, które zgodnie z przepisami odrębnymi są zaliczone do przedsięwzięć, dla których nie jest wymagany obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz nie wymagające stałej obsługi transportowej samochodami o nośności powyżej 3.5 t;
  - 10) **układzie wolnostojącym** - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny, który nie może stanowić zabudowy bliźniaczej lub szeregowej;
  - 11) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający iloraz sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce do powierzchni danej działki;
  - 12) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość:
    - budynku, mierzoną od rzędnej terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu górnej powierzchni najwyżej położonego stropodachu, attyki, gzymsu lub najwyżej położonej krawędzi kalenicy dachu,
    - budowli przekrytej dachem, mierzoną od średniej rzędnej terenu posadowienia budowli do najwyższego punktu górnej powierzchni najwyżej położonego stropodachu lub do najwyżej położonej krawędzi kalenicy dachu;
  - 13) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niska** - należy przez to rozumieć teren, na którym zlokalizowano budynek wielorodzinny lub zespół takich budynków, posiadających maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne wraz z przynależnym zagospodarowaniem;
  - 14) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna średnia** - należy przez to rozumieć teren, na którym zlokalizowano budynek wielorodzinny lub zespół takich budynków, posiadających od 4 do 6 kondygnacji nadziemnych wraz z przynależnym zagospodarowaniem;
  - 15) **zabudowa usługowa** – należy przez to rozumieć teren, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług, o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000m<sup>2</sup>, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;



16) **zabudowa usług sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów budowlanych związanych ze sportem i wypoczynkiem, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu.

**§ 3.1** Przedmiotem planu jest ustalenie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) granice terenów zamkniętych;
- 13) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów.

2. W planie nie ustala się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

**§ 4.1** Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem, stanowiąca 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
  - a) **E-MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) **E-MWn** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej,
  - c) **E-MWs** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej średniej,
  - d) **E-MN,U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej,
  - e) **E-U** - tereny zabudowy usługowej,
  - f) **E-US** - tereny sportu i rekreacji,
  - g) **E-P** - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
  - h) **E-ZP** - tereny zieleni urządzonej,
  - i) **E-ZI** - tereny zieleni izolacyjnej,
  - j) **E-ZL** - tereny lasów,
  - k) **E-KDg** - tereny drogi publicznej klasy głównej,
  - l) **E-KDd** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
  - m) **E-KDW** - tereny drogi wewnętrznej
  - n) **E-KPJ** - tereny ciągów pieszo - jezdnych;
- 6) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające:
  - a) symbol literowy jednostki urbanistycznej,
  - b) symbol określający literowo przeznaczenie terenu,
  - c) numer terenu wyróżniający go spośród innych terenów;
- 7) zabytki nieruchome wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 8) strefa ochrony konserwatorskiej podstawowej;
- 9) strefa ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych;
- 10) teren wskazany do nasadzeń zieleni wysokiej izolacyjnej;

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

**§ 5. 1.** Ustalenia dotyczące **przeznaczenia terenów** są zawarte w Rozdziale 1 „Ustalenia ogólne” § 4. ust. 1 pkt 5 , w Rozdziale 2 „Ustalenia szczegółowe” tekstu planu oraz na rysunku planu.

**§ 6. 1.** Ustalenia dotyczące **zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego.**

- 1) kształtowania wymagają:
  - a) ciągi zabudowy lokalizowane wzdłuż dróg publicznych,
  - b) układy przestrzenne zabudowy mieszkaniowej, usługowej i zabudowy sportu i rekreacji,
  - c) kompozycje zieleni na terenach zabudowy mieszkaniowej, usługowej i zabudowy sportu i rekreacji.
- 2) ochrony wymagają obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu.

2. Dla prawidłowego kształtowania zabudowy w planie ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zwymiarowane na rysunku planu. Dla terenów, na których nie ma wyznaczonych linii zabudowy, należy zabudowę lokalizować zgodnie z przepisami odrębnym.

3. Ustala się zasady budowy **nowych budynków:**

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym;
- 2) nakaz stosowania na elewacjach okładzin i wykończeń takich jak: tynki, cegła, ceramiczne i kamienne materiały licowe, okładziny metalowe i szkło;



- 3) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach stonowanych, maksymalnie dwubarwnej (nie wliczając kolorystyki cokołów), nie kontrastującej z otaczającą zabudową;
- 4) zakaz budowy dachu o niesymetrycznym układzie połaci w zakresie kąta nachylenia;
- 5) zakazuje się stosowania pokryć dachowych z blach trapezowych i falistych;
- 6) nakaz stosowania na dachach o spadkach powyżej 20° pokrycia i wykończeń takich jak: dachówka ceramiczna lub cementowa z uwzględnieniem ich kolorystyki w odcieniach szarości, zgaszonej czerwieni, brązu i terakoty;
- 7) odcinki elewacji położone w jednej płaszczyźnie oraz ciągłe odcinki kalenic dachów nie mogą być dłuższe niż 15,0 m.

4. Ustala się zasady realizacji **remontów, przebudowy i rozbudowy istniejących budynków**:

- 1) nakaz zachowania jednorodności architektonicznej całości budynku po remoncie, rozbudowie lub przebudowie;
- 2) obowiązują zasady określone w ust.3 i ustaleniach szczegółowych w rozdziale 2;

5. Ustala się zasady **nadbudowy istniejących budynków**:

- 1) dopuszczalna wysokość zabudowy: zgodna z ustaleniami rozdziału 2;
- 2) geometria dachu: zgodna z ustaleniami rozdziału 2;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy zgodne z ustaleniami rozdziału 2.

6. Realizacja obiektów usługowych wymaga zabezpieczenia potrzeb osób niepełnosprawnych w oparciu o przepisy odrębne.

7. Szczegółowe ustalenia służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają również zapisy zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

**§ 7.1. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz nie dotyczy budowy dróg oraz inwestycji związanych z rozdzielczą i dystrybucyjną infrastrukturą techniczną;
- 2) standardy ochrony środowiska dla poszczególnych terenów muszą spełniać wymagania zawarte w przepisach odrębnych;
- 3) ewentualna uciążliwość, wynikająca z charakteru prowadzonej działalności, nie może przekraczać wartości dopuszczalnych określonych w przepisach odrębnych, na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) lokalizowanie powierzchni biologicznie czynnych w obrębie działek budowlanych zgodnie z ustaleniami Rozdziału 2;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi, telekomunikacyjnymi i teleinformatycznymi obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

2. Obszar planu znajduje się w granicach chronionego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 „Niecka zewnętrzna Sudecka Bolesławiec”, dla którego stosuje zasady ochrony określone w przepisach odrębnych.

3. Ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami **E-MN**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;





- 2) dla terenów oznaczonych symbolami **E-MWn**, **E-MWs**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem **E-US1**, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
4. Ustala się zasady gospodarki odpadami:
  - 1) gospodarowanie odpadami będzie odbywać się w oparciu o przepisy odrębne;
  - 2) zakazuje się tworzenia miejsc przeznaczonych na tymczasowe magazynowanie odpadów przez prowadzącego zbieranie odpadów;
  - 3) zakazuje się składowania i unieszkodliwiania odpadów komunalnych i przemysłowych, w tym odpadów niebezpiecznych.

#### **§ 8. Ustalenia dotyczące kształtowania krajobrazu:**

- 1) zakaz wprowadzania elementów zagospodarowania dysharmonijnych z otoczeniem;
- 2) zakaz budowy napowietrznych linii infrastruktury technicznej. Zakaz nie dotyczy budowy tymczasowych napowietrznych linii infrastruktury technicznej do celów budowy;
- 3) szczegółowe ustalenia służące i kształtowaniu krajobrazu określają również zapisy zawarte w § 6 i rozdziale 2 niniejszej uchwały.

#### **§ 9.1. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) w obszarze planu występują obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
  - a) budynek mieszkalny przy ul. Jeleniogórskiej 7,
  - b) budynek mieszkalny przy ul. Zwycięstwa 21, oznaczone na rysunku planu;
- 2) teren oznaczony symbolem **E-MWn1** położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej podstawowej
- 3) cały obszar planu położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych.

#### 2. Dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

- 1) ochronę z mocy planu;
- 2) obowiązek zachowania bryły obiektu w niezmienionej formie, w tym geometrii i kształtu dachu;
- 3) ochronie konserwatorskiej podlegają zachowane oryginalne elementy budynku: bryła, forma dachu, kompozycja i wystrój elewacji, forma i kształt otworów okiennych i drzwiowych;
- 4) dopuszcza się prace odtworzeniowe, służące przywróceniu pierwotnej formy obiektów (takie jak przywrócenie na elewacjach detalu architektonicznego, proporcji otworów okiennych i drzwiowych oraz formy stolarki);
- 5) dopuszcza się adaptację budynków do potrzeb poruszania się osób niepełnosprawnych;
- 6) nakaz zachowania historycznych detali na elewacjach budynków: boni, opasek okiennych i drzwiowych, portali, gzymsów, zdobień, okuć, balustrad, itp.;
- 7) nakaz zachowania jednolitego pokrycia dachu w zakresie rodzaju i koloru dachówki dla całego obiektu;
- 8) zakaz nadbudowy;
- 9) zakaz przebudowy zmieniającej kształt i detal dachu;
- 10) zakaz stosowania takich materiałów jak: blachodachówka, gont bitumiczny, siding;
- 11) zakaz docieplania zewnętrznego budynku zmieniającego charakter istniejących elewacji, w tym: zmiany proporcji otworów okiennych i drzwiowych, gzymsów, nadproży, elementów dekoracyjnych;
- 12) w przypadku prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytkach, obowiązuje:
  - a) stosowanie materiałów budowlanych zgodnych z pierwotnie użytymi lub wizualnie od nich zbliżonymi,



- b) zakazuje się stosowania syntetycznych okładzin elewacyjnych i paneli imitujących naturalne materiały budowlane, takich jak „sidding”;
- c) w przypadku dachów spadzistych nakazuje się stosowanie pierwotnie stosowanych pokryć, takich jak dachówka ceramiczna i łupek lub ich współczesnych odpowiedników, wizualnie od nich zbliżonych, z wyłączeniem blachodachówki oraz gontu bitumicznego,
- d) stosowanie kolorystyki harmonizującej z otoczeniem oraz historycznym charakterem obiektu, zbliżonej do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak drewno, kamień i cegła oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów,
- e) zachowanie, w obrębie jednego obiektu, jednolitej formy i kolorystyki stolarki okien i drzwi zewnętrznych – dopuszcza się wymianę stolarki pod warunkiem zachowania pierwotnych wielkości otworów okiennych i drzwiowych oraz ich wewnętrznych podziałów elementami konstrukcyjnymi ramiaków (wykluczony podział międzyszybowy).

3. Dla terenu położonego w strefie ochrony konserwatorskiej podstawowej ustala się:

- 1) nakaz kształtowania nowej zabudowy z dostosowaniem do charakteru istniejącej zabudowy i układów przestrzennych w zakresie skali, wysokości kalenicy, okapu, ilości kondygnacji, formy architektonicznej, użytych materiałów wykończeniowych elewacji oraz pokrycia, koloru i kształtu dachu, kolorystyki elewacji;
- 2) zakaz wprowadzania elementów zagospodarowania dysharmonijnych z otoczeniem, w tym zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;

4. Dla terenu położonego w strefie ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych ustala się:

- 1) roboty budowlane, roboty ziemne lub zmianę dotychczasowej działalności należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ochronie podlegają istniejące i odkryte w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

**§ 10. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** na terenie objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych, w rozumieniu Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945).

**§ 11.1. Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalny front nowej działki nie może być mniejszy niż - 6 m;
- 2) kąt położenia wydzielanych granic nowych działek w stosunku do pasa drogowego, do którego przylega front działki - od 70° do 110°;
- 3) minimalna powierzchnia działki - 250 m<sup>2</sup>.
  2. Nie ustala się granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.
  3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi stosuje się do terenów przeznaczonych w planie na cele inne niż leśne.

**§ 12.1. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

- 1) główny układ dróg obsługujących obszar planu tworzą drogi:
  - a) główna **E-KDg1**,
  - b) dojazdowe: **E-KDd1, E-KDd2, E-KDd3, E-KDd4, E-KDd5, E-KDd6**;



- 2) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie istniejącymi i projektowanymi zjazdami zgodnie z przepisami odrębnym;
- 3) przebudowywane i nowe elementy układu komunikacyjnego służące pieszym oraz dojścia do obiektów usługowych należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

2. W przekroju poszczególnych dróg ustala się następujące elementy zagospodarowania:

- 1) jezdnia;
- 2) chodnik.

3. W przekroju poszczególnych dróg dopuszcza się **zgodnie z przepisami odrębnymi** następujące elementy zagospodarowania:

- 1) ścieżki rowerowe;
- 2) zatoki postojowe;
- 3) parkingi;
- 4) pasy zieleni;
- 5) obiekty dystrybucyjnej infrastruktury technicznej.

4. Uzupełniający układ dróg obsługujących obszar planu tworzą ciągi pieszo - jezdne **E-KPJ1, E-KPJ2**, wyznaczone na rysunku planu, o szerokości 4 m.

5. Ustala się szerokość dróg wewnętrznych dopuszczonych do realizacji na poszczególnych terenach, w granicach wydzielonej działki - min. 8 m.

6. Wyznaczenie drogi wewnętrznej, obsługującej więcej niż 3 działki budowlane, bez dwustronnego połączenia z układem dróg publicznych, wymaga wyznaczenia placu do zawracania pojazdów, jak dla dróg dojazdowych o wielkości wskazanej w przepisach odrębnych.

7. Ustala się w obszarze planu następujące sposoby realizacji parkingów, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

- 1) dla nowej zabudowy ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych na działce budowlanej wg wskaźników określonych w tabeli nr 1, która zawiera wykaz kategorii obiektów na działkach budowlanych, ilości miejsc parkingowych wraz z jednostkami odniesienia:

tabela nr 1 – miejsca parkingowe:

Lp.	kategoria obiektu	ilość miejsc parkingowych
1	2	3
1.	mieszkaniowa jednorodzinna	2 mp/ 1 mieszkanie (miejsca parkingowe mogą stanowić garaże)
2.	mieszkaniowa wielorodzinna	1,5 mp/1 mieszkanie
3.	biura i administracja	1mp/25m <sup>2</sup> pow. użytkowej
4.	handel	1mp/40m <sup>2</sup> pow. sprzedaży
5.	hotele	1mp/30m <sup>2</sup> pow. użytkowej lub 1 mp/4 miejsca noclegowe
6.	restauracje, kawiarnie, bary	1mp/30m <sup>2</sup> pow. użytkowej lub 1mp/ 4 miejsca konsumenckie
7.	obiekty produkcyjne	1mp/50 m <sup>2</sup> pow. użytkowej obiektów produkcyjnych lub 1 mp/ 4 pracowników,
8.	tereny sportowe i rekreacyjne	nie mniej niż 20 m/p
9.	pozostała	1mp/25 m <sup>2</sup> pow. użytkowej obiektów usługowych

- 2) dla istniejącej zabudowy ustala się nakaz realizacji miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, na której jest położona zabudowa, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w tabeli nr 1





- z dopuszczeniem bilansowania miejsc parkingowych w granicach ulic gminnych oraz na parkingach ogólnodostępnych;
- 3) bilansowanie miejsc parkingowych w granicach dróg gminnych oraz na parkingach ogólnodostępnych dotyczy istniejącej zabudowy, która podlegać będzie przebudowie, rozbudowie lub zmianie sposobu użytkowania, wyłącznie w przypadku braku technicznych możliwości zlokalizowania miejsc parkingowych w obszarze działki budowlanej;
  - 4) w ramach ilości miejsc parkingowych wyliczonych zgodnie z tab. nr 1 ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
    - a) 1 mp przy liczbie miejsc na parkingu od 5 do 20,
    - b) 2 mp przy liczbie miejsc na parkingu od 21 do 60,
    - c) 4% przy liczbie miejsc na parkingu powyżej 61;
  - 6) minimalną ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na drogach publicznych oraz oznaczonych strefach ruchu i zamieszkiwania ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 7) realizację miejsc parkingowych w obszarze planu w formie napowierzchniowych parkingów, garaży (dopuszczonych w przynależnym zagospodarowaniu), wbudowanych garaży w budynki mieszkaniowe i usługowe;
  - 8) dla nowej zabudowy wielorodzinnej ustala się, że 50% miejsc parkingowych należy realizować jako napowierzchniowe parkingi i miejsca postojowe.

**§ 13.1. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

1) rozdzielcze i dystrybucyjne sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg i innych przestrzeni publicznych, tak aby nie ograniczyć możliwości wykorzystania terenu w sposób określony w planie;

2) odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt.1, dopuszcza się wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia;

3) dopuszcza się rozbudowę, wymianę, remonty i trwałą adaptację wszystkich istniejących rozdzielczych, dystrybucyjnych sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym niniejszym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się budowę rozdzielczych i dystrybucyjnych sieci i przyłączy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dopuszcza się lokalizowanie obiektów dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, niezależnie od wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, przy zachowaniu odległości zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) dostawę wody z urządzeń i sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) wyposażenie w hydranty zewnętrzne należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków komunalnych i ścieków przemysłowych ustala się: określa się odprowadzenie ścieków komunalnych i ścieków przemysłowych systemem sieci i urządzeń do odprowadzenia ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych systemem sieci i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi;



2) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych w celu ich zagospodarowania do celów gospodarczych.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie z sieci rozdzielczych i dystrybucyjnych;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych, o mocy do 100 kW, z wyłączeniem energii wiatrowej;
- 3) w terenach zabudowanych i przewidzianych pod zabudowę wymaga się prowadzenia nowych linii elektroenergetycznych średniego oraz niskiego napięcia wyłącznie pod powierzchnią terenu, za wyjątkiem tymczasowych instalacji służących zaopatrzeniu placów budów;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń i budynków stacji transformatorowych poza liniami zabudowy, w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę i remonty dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników na gaz.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

- 1) dopuszcza się indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię cieplną;
- 2) stosowanie proekologicznych, wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską transmisją substancji szkodliwych;
- 3) uwzględnianie przepisów antysmogowych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zawartych w uchwale Nr XLI/1407/17 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 (Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego z 2017 r., poz. 5155).

8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się

- 1) realizację przewodowych sieci telekomunikacyjnych wyłącznie kablami podziemnymi;
- 2) lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 14.** Określa się **granice terenów zamkniętych** o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, wyłączone z opracowania planistycznego, zaznaczone na rysunku planu zgodnie z Decyzją Dyrektora Oddziału Regionalnego Agencji Mienia Wojskowego we Wrocławiu nr 6/OX-DN/18 z dnia 29.01.2018 r. Obejmują one działki nr 520, 521, 522, 537, 538, 539, 536/1, 529/2 AM-3, obręb 0012 w Bolesławcu.

**§ 15.** Ustala się tymczasowe zagospodarowane w zakresie: dopuszczenia realizacji napowietrznych sieci elektroenergetycznych na czas prowadzenia budowy.

**§ 16.** Ustala się **stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

- |                                                                         |   |       |
|-------------------------------------------------------------------------|---|-------|
| 1) na terenach oznaczonych symbolami: <b>E-MN, E-MWn, E-MWs, E-MN,U</b> | - | 10%;  |
| 2) na terenach oznaczonych symbolami: <b>E-U,</b>                       | - | 30%;  |
| 3) na terenie oznaczonym symbolem: <b>E-P</b>                           | - | 30%;  |
| 4) na pozostałych terenach                                              | - | 0,1%. |



### Ustalenia szczegółowe

§ 17.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **E-MN1, E-MN2, E-MN3, E-MN4, E-MN5, E-MN6, E-MN7, E-MN8** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi nieuciążliwe, stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
  - b) rozdzielcze, dystrybucyjne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,3;
- 2) minimalna intensywność zabudowy: 0,1;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 35%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m;
- 6) geometria dachu: dachy strome, symetryczne;
- 7) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 30° do 45°;
- 8) gabaryt pojedynczego budynku wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej - 16 m;
- 9) nakaz stosowania odległości zabudowy od terenów lasów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) nakaz stosowania ustaleń zawartych w §6 dotyczących **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**.

3. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży na następujących warunkach:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy budynków garażowych i gospodarczych: 6 m;
- 2) kolorystyka, forma architektoniczna nowych budynków winna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce budowlanej;
- 3) kąt nachylenia połaci dla dachu dwuspadowego: od 30° do 45°;
- 4) zakaz lokalizowania obiektów kontenerowych, składanych z prefabrykowanych metalowych elementów;
- 5) dopuszczenie lokalizacji budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu;
- 6) nakaz stosowania odległości zabudowy od terenów lasów zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Minimalna powierzchnia działki budowlanej - 500m<sup>2</sup>.

§ 18.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E-MWn1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niska;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi nieuciążliwe, wbudowane w budynek mieszkalny, stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego, ograniczone do usług prowadzonych formie biur, pracowni i gabinetów,
  - b) rozdzielcze, dystrybucyjne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w odniesieniu do działki budowlanej:



- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,35;
- 2) minimalna intensywność zabudowy: 0,5;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,4;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m;
- 6) geometria i pokrycie dachu: zachowanie istniejącej geometrii dachu i pokrycia dachu;
- 7) nakaz stosowania ustaleń zawartych w §6 dotyczących **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**.
- 8) dla obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 9.

3. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży na następujących warunkach:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy budynków garażowych i gospodarczych: 6 m;
- 2) kolorystyka elewacji, winna nawiązywać do kolorystyki istniejącego budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce budowlanej;
- 3) zakaz lokalizowania nowych blaszanych garaży, blaszanych budynków gospodarczych i obiektów w formie kontenerów;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu;
- 5) dopuszcza się zabudowę w układzie szeregowym.

§ 19.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **E-MWn2, E-MWn3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niska;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi nieuciążliwe, wbudowane w parter budynku mieszkalnego, stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego;
  - b) garaże podziemne lub wbudowane w budynki wielorodzinne,
  - c) rozdzielcze, dystrybucyjne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w odniesieniu do działki budowlanej:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,3;
- 2) minimalna intensywność zabudowy: 0,5;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m;
- 6) geometria i pokrycie dachu: dach płaski, dach stromy, symetryczny, z zastrzeżeniem, że tylko jeden typ geometrii dachu może być zastosowany odpowiednio w obrębie terenu **E-MWn2 i E-MWn3**;
- 7) gabaryt pojedynczego budynku wielorodzinnego wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej - 35 m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę w innym układzie geometrycznym;
- 8) nakaz stosowania odległości zabudowy od terenów lasów zgodnie z przepisami odrębnymi.



9) nakaz stosowania ustaleń zawartych w §6 dotyczących **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**.

3. Zakaz budowy samodzielnej zabudowy garażowej i gospodarczej.

§ 20.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E-MWs1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna średnia;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - b) usługi nieuciążliwe, stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zlokalizowane w parterze budynku wielorodzinnego,
  - c) rozdzielcze, dystrybucyjne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w odniesieniu do działki budowlanej:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, w odniesieniu do działki: 0,30;
- 2) minimalna intensywność zabudowy: 0,5;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,6;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy wielorodzinnej - 17 m;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy jednorodzinnej - 10 m;
- 7) geometria dachu: dach płaski, dach stromy, symetryczny;
- 8) kąt nachylenia głównych połaci dachu stromeo: od 30° do 45°;
- 9) gabaryt pojedynczego budynku wielorodzinnego wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej - 35 m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę w innym układzie geometrycznym;
- 10) gabaryt pojedynczego budynku jednorodzinnej wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej - 16 m;
- 11) nakaz stosowania ustaleń zawartych w §6 dotyczących **zasad ochrony i kształtowania ładu**

3. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży na następujących warunkach:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy budynków garażowych i gospodarczych: 6 m;
- 2) kolorystyka elewacji, winna nawiązywać do kolorystyki istniejącego budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce budowlanej;
- 3) pokrycie dachu dwuspadowego dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze zbliżonym do dachówki istniejącego budynku mieszkalnego;
- 4) kąt nachylenia połaci dla dachu dwuspadowego: od 30° do 45°;
- 5) zakaz lokalizowania blaszanych garaży, blaszanych budynków gospodarczych i obiektów w formie kontenerów;
- 6) dopuszczenie lokalizacji budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu.

§ 21.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E-MWs2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna średnia;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:





- a) usługi nieuciążliwe, stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zlokalizowane w parterze budynku wielorodzinnego,
- b) garaże podziemne lub wbudowane w budynki wielorodzinne,
- c) rozdzielcze, dystrybucyjne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w odniesieniu do działki budowlanej:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, w odniesieniu do działki: 0,30;
- 2) minimalna intensywność zabudowy: 0,5;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,6;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m;
- 6) geometria dachu: dach płaski, dach stromy, symetryczny, z zastrzeżeniem, że tylko jeden typ geometrii dachu może być zastosowany w obrębie terenu **E-MWs2** ;
- 7) gabaryt pojedynczego budynku wielorodzinnego wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej - 35 m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę w innym układzie geometrycznym;
- 8) nakaz stosowania ustaleń zawartych w §6 dotyczących **zasad ochrony i kształtowania ładu**
  3. Zakaz samodzielnej zabudowy garażowej i gospodarczej.

§ 22.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E-MNU1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: rozdzielcze, dystrybucyjne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w odniesieniu do działki budowlanej:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, w odniesieniu do działki: 0,6;
- 2) minimalna intensywność zabudowy: 0,1;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy - 8 m;
- 6) geometria dachu: dach płaski, dach stromy, symetryczny, z zastrzeżeniem, że tylko jeden typ geometrii dachu może być zastosowany w obrębie terenu **E-MNU1**;
- 7) kąt nachylenia głównych połaci dachu stromego: od 30 do 45°;
- 8) gabaryt pojedynczego budynku wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej -25 m;
- 9) nakaz stosowania ustaleń zawartych w §6 dotyczących **zasad ochrony i kształtowania ładu**.

§ 23.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E-U1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: rozdzielcze, dystrybucyjne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.



3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w odniesieniu do działki budowlanej:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, w odniesieniu do działki: 0,6;
- 2) minimalna intensywność zabudowy: 0,3;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m;
- 6) geometria dachu: dach płaski, dach stromy, symetryczny;
- 7) kąt nachylenia głównych połaci dachu stromego: od 30° do 45°;
- 8) gabaryt pojedynczego budynku wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej -55 m;
- 9) nakaz stosowania ustaleń zawartych w §6 dotyczących **zasad ochrony i kształtowania ładu**

§ 24.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E-U2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) lokale mieszkalne wbudowane w budynki usługowe, stanowiące łącznie nie więcej niż 50% powierzchni budynku usługowego,
  - b) rozdzielcze, dystrybucyjne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w odniesieniu do działki budowlanej:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, w odniesieniu do działki: 0,4;
- 2) minimalna intensywność zabudowy: 0,3;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy - 8 m;
- 6) geometria dachu: dach płaski, dach stromy, symetryczny;
- 7) kąt nachylenia głównych połaci dachu stromego: od 30 do 45°;
- 8) gabaryt pojedynczego budynku wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej -35 m;
- 9) nakaz stosowania ustaleń zawartych w §6 dotyczących **zasad ochrony i kształtowania ładu**

§ 25.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E-P1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty produkcyjne, składy, magazyny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) rozdzielcze, dystrybucyjne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w odniesieniu do działki budowlanej:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, w odniesieniu do działki: 0,8;
- 2) minimalna intensywność zabudowy: 0,3;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,6;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%;



- 5) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m;
- 6) dopuszcza się zwiększenie wysokości dla obiektów i urządzeń technicznych, takich jak kominy, silosy, do wysokości wynikającej z technologii
- 7) geometria dachu: dach płaski, dach stromy, symetryczny;
- 8) kąt nachylenia głównych połaci dachu stromego: od 12 do 45°;
- 9) gabaryt pojedynczego budynku wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej -125 m.

3. Ustala się pas szerokości 8 m, zgodnie z rysunkiem planu, wskazany do nasadzeń zielenią wysoką izolacyjną.

§ 26.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E-US1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa usługowa związana bezpośrednio ze sportem i rekreacją, taka jak: gastronomia, hotele, hostele, pola namiotowe, handel o powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>,
  - b) zieleń urządzona,
  - c) wody powierzchniowe śródlądowe - stawy rekreacyjne, budowle hydrotechniczne takie jak mosty, pomosty, przystanie, tarasy,
  - d) rozdzielcze, dystrybucyjne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w odniesieniu do działki budowlanej:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, w odniesieniu do działki: 0,4;
- 2) minimalna intensywność zabudowy: 0,0;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m;
- 6) geometria dachu: dach płaski, dach stromy, symetryczny;
- 7) kąt nachylenia głównych połaci dachu stromego: od 30 do 45°;
- 8) nakaz stosowania ustaleń zawartych w §6 dotyczących **zasad ochrony i kształtowania ładu**

§ 27.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **E-ZP1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zgodnie z §12.
  2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nie ustala się wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 28.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **E-ZI1**, **E-ZI2**, **zgodnie z przepisami odrębnymi** ustala się :

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń izolacyjna
- 2) przeznaczenie uzupełniające: rozdzielcze, dystrybucyjne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.



3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nie ustala się wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 29.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **E-ZL1**, ustala się przeznaczenie podstawowe: lasy.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zagospodarowanie zgodne z planami urządzenia lasów.

§ 30.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KDG** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga klasy głównej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zgodnie z §12.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu odpowiednio od 15 m do 94 m, **w dotychczasowej szerokości pasa drogowego, zgodnie z istniejącym stanem własności.**

§ 31.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **E-KDd1, E-KDd2, KDd3, KDd4, KDd5, KDd6** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zgodnie z §12.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, odpowiednio:
  - a) KDd1- od 10 m do 20,0 m,
  - b) KDd2- od 9 m do 17,0 m,
  - c) KDd3- od 10 m do 25,0 m,
  - d) KDd4- od 10 m do 21,0 m,
  - e) KDd5- od 10 m do 37,0 m,
  - f) KDd6 - od 10 m do 36,0 m.

§ 32.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **E-KPJ1, E-KPJ2** ustala się przeznaczenie podstawowe: ciągi pieszo -jezdne;

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: obowiązuje szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, odpowiednio:

- a) KDP1- 4 m,
- b) KDP2- 4 m.

§33.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E-KDW1** ustala się przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna.



2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: obowiązuje szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, odpowiednio od 10 m do 15,0 m.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia końcowe**

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

**§ 35.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.





### Uzasadnienie

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r., poz. 1073 ze zm.), Rada Miasta Bolesławiec w dniu 28 marca 2018 r. podjęła uchwałę nr XLII/422/2017 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 20 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulic: Zwycięstwa - Jeleniogórska - Rzemieślnicza w Bolesławcu.

1. Projekt planu został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, z wyjątkiem:
  - 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ponieważ taka problematyka nie występuje;
  - 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ponieważ taka problematyka nie występuje.

Projekt planu miejscowego zawiera także elementy fakultatywne planu, wskazane w art. 15 ust. 3 uchwały, tj. sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych.

2. Projekt planu miejscowego został opracowany na podstawie ustaleń Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec, przyjętego uchwałą nr XLVI/471/2018 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 28 marca 2018 r. Ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń Studium.
3. Przedmiotowy plan kompleksowo rozwiązuje problemy na określonym obszarze ze szczególnym uwzględnieniem zapisów art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r., poz. 1945 ze zm.):
  - 1) w ustaleniach §6, od §17 do §26, zawarto ustalenia dotyczące ładunku przestrzennego, walorów architektonicznych, parametrów i wskaźników zabudowy, zasad kształtowania zabudowy. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. Treść uchwały ustala parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu a także zasady budowy nowych budynków, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącego budynku oraz zasady kształtowania dachów;
  - 2) w ustaleniach §6, §8, od §17 do §26 zawarto ustalenia dotyczące walorów architektonicznych i krajobrazowych. Zostały spełnione poprzez ustalenie przeznaczenia terenu oraz przez wyznaczenie wskaźników i parametrów kształtujących zagospodarowanie terenu i gabaryty zabudowy, realizowania elewacji, kształtowania nowych zespołów zieleni.
  - 3) w ustaleniach §7 zawarto wymagania ochrony środowiska. Zostały spełnione poprzez ustalenie wymogu zachowania poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać (zakaz nie dotyczy dróg publicznych oraz inwestycji związanych z rozdzielczą i dystrybucyjną infrastrukturą techniczną) . Projekt planu reguluje także, m.in. kwestie odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, a także wymogów w zakresie powierzchni terenów biologicznie czynnych. Projekt planu ustala także zasady gospodarowania odpadami. Projekt planu utrzymuje funkcję leśną na terenach zalesionych;
  - 4) w ustaleniach § 9 zawarto wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Ustalenia planu określają sposób postępowania:
    - z obiektem ujętym w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu,
    - w strefie ochrony konserwatorskiej podstawowej,



- w strefie ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych. z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych;
- 5) w ustaleniach planu zawarto wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych. Zostały spełnione poprzez ustalenie standardów ochrony środowiska, które muszą spełniać wymagania zawarte w przepisach odrębnych a ewentualna uciążliwość związana z prowadzoną działalnością w obrębie działki budowlanej nie może naruszać standardów jakościowych środowiska ustalonych dla terenów sąsiednich. Plan ustala, że realizacja obiektów usługowych wymaga zabezpieczenia potrzeb osób niepełnosprawnych w oparciu o przepisy odrębne, a także ustala minimalne ilości miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.;
- 6) w ustaleniach planu zawarto zapewnienie walorów ekonomicznych przestrzeni. Zostały spełnione poprzez ustalenie funkcji terenu, wskaźników zabudowy i parametrów zabudowy. Projekt planu ustala wysokość opłaty planistycznej, która będzie mogła być wykorzystana na dofinansowanie inwestycji niezbędnych do przygotowania nowych terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie w zakresie infrastruktury technicznej i dróg;
- 7) prawo własności zostało spełnione poprzez: zachowanie i uwzględnienie istniejących podziałów geodezyjnych i własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa są zachowane, poprzez wyłączenie z opracowania planistycznego terenu zamkniętego;
- 9) potrzeby interesu publicznego są zapewnione poprzez dopuszczenie w planie zabudowy infrastruktury technicznej do obsługi miasta, usług sportu i rekreacji;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych zostały spełnione m.in. poprzez ich określenie w ustaleniach dotyczących 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, zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. Mieszkańcy zostali zawiadomieni o przystąpieniu do planu, jak i o wyłożeniu planu do publicznego wglądu, zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do planu .....wpłynęły wnioski osób fizycznych. W toku formalno-prawnym dotyczącym sporządzania planu, zgodnie z art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, przeprowadzona zostanie strategiczna ocena oddziaływania na środowisko, w której plan wraz z prognozą oddziaływania na środowisko będzie wyłożony do publicznego wglądu. Do wyłożonego planu zgłoszono .... uwag;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego, zgodnie z przepisami regulującymi kwestie dokumentowania przebiegu procedury planistycznej. Wszystkie wykonywane czynności proceduralne są dokumentowane, z uwzględnieniem terminów wynikających z przepisów prawa oraz zamieszczanych w pismach i ogłoszeniach;
- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, zostały spełnione poprzez ustalenie zasad zaopatrzenia w wodę zawartych w § 13, ust. 1 i 2.



4. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 – 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:
  - 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - tereny zabudowy są zlokalizowane w obszarze zurbanizowanym miasta Bolesławiec;
  - 2) kreowanie przestrzeni w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie alternatywnych sposobów transportu zostało spełnione w wyniku ustalenia przeznaczenia terenów w sposób zapewniający możliwie sprawne i krótkie dojeżdżania do publicznego transportu zbiorowego. Ustalenia projektu planu zobowiązują m.in. do realizacji określonej liczby miejsc postojowych dla użytkowników danych terenów, w tym także dla nowopowstającej zabudowy;
  - 3) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wyznaczanie terenów pod zabudowę w sąsiedztwie istniejącej zabudowy lub jako jej uzupełnienie, kierując się jednocześnie dostępnością i uzbrojeniem terenów w infrastrukturę techniczną i drogową. Ustalając zasady zabudowy, kierowano się zasadą, dostosowania zabudowy do wskaźników, parametrów zabudowy istniejącej w sąsiedztwie, tak aby w sposób spójny wpisywała się w istniejące zagospodarowanie.
5. Prezentowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, przyjętej przez Radę Miasta Bolesławiec w dniu ..... uchwałą nr ..... w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Priorytetem określonym ww. dokumencie jest podjęcie prac planistycznych zmierzających do dostosowania planów do obecnych potrzeb miasta i mieszkańców. Projekt planu uwzględnia przedstawione w omawianej analizie potrzeby przekształceń alternatywnych do istniejących i zapisanych w obowiązujących opracowaniach planistycznych przestrzeni miejskiej.
6. Na dochody miasta Bolesławca, wynikające z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, składają się przede wszystkim podatki od nieruchomości, sprzedaż nieruchomości gminnych. Koszt stanowiąc będzie rozbudowa układu dróg gminnych dojazdowych oraz uzbrojenie części terenu.
7. Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*Dz. U. z 2018r., poz. 1945 ze zm.*), a projekt planu miejscowego spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Mając na względzie powyższe, zasadne jest w pełni uchwalenie przedmiotowego planu.