



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

z dnia ... .. 2019 r.

### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w trójkącie ulic: Zygmunta Augusta – B. Kosiby – Murarska w Bolesławcu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie (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), w związku z uchwałą nr XLVI/468/2018 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w trójkącie ulic: Zygmunta Augusta – B. Kosiby – Murarska 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 trójkącie ulic: Zygmunta Augusta – B. Kosiby – Murarska 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° oraz przekrycia krzywiznowe lub przestrzenne dla wielkogabarytowych obiektów usług sportu i rekreacji;
- 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) **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;



- 4) **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 w dowolnych proporcjach z zachowaniem ustalonych dla nich wymagań szczegółowych;
- 5) **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;
- 6) **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,
  - e) zieleń urządzoną,
  - 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;
- 7) **usługach drobnych** – należy przez to rozumieć usługi typu: zakład szewski, krawiecki, rymarski, fotograficzny, introligatorski, poligraficzny, jubilerski, fryzjerski, kosmetyczny, zegarmistrzowski, naprawy sprzętu agd, studia wizażu, solaria, gabinety masażu, inne o podobnym charakterze;
- 8) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający iloraz sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie do powierzchni danego terenu;
- 9) **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;
- 10) **zabudowa usługowa** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów budowlanych, w szczególności budynku lub zespołu budynków, służących działalności z zakresu:
  - a) działalności biurowej (obsługa działalności gospodarczej i zarządzania, poradnictwo oraz kancelarie finansowe i prawne, usługi finansowe – banki, usługi w zakresie ubezpieczeń, poczta, centrum konferencyjne),



- b) handlu detalicznego, z wyjątkiem stacji paliw,
  - d) gastronomii,
  - e) usług drobnych,
  - f) usług turystyki,
  - g) usług informatycznych i łączności,
  - h) projektowania i innych form pracy twórczej,
  - i) kultury i rozrywki,
  - j) nauki i edukacji,
  - k) opieki zdrowotnej i pomocy społecznej,
  - l) opieki nad dziećmi,
  - p) inne, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio, a mają charakter usługi z wykluczeniem: obsługi i napraw pojazdów mechanicznych, demontażu pojazdów, usług blacharskich, lakierniczych i wulkanizacyjnych pojazdów mechanicznych, usług stolarskich, kamieniarskich, usług pogrzebowych i działalności pokrewnej, w tym krematoriów, drobnej wytwórczości,
- wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 11) **zabudowa 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) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym
- 8) 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;
- 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) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;



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) oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
  - a) **E-US/ZP** - tereny zabudowy usług sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej,
  - b) **E-U** - tereny zabudowy usługowej,
  - c) **E-KDd1** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
  - d) **E-KDd2** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych;
- 6) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 7) oznaczenia wymiarowe.

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 ładu przestrzennego.**

- 1) kształtowania wymagają:
  - a) ciągi zabudowy lokalizowane wzdłuż dróg publicznych,
  - b) układy przestrzenne zabudowy usługowej i zabudowy usług sportu i rekreacji,
  - c) kompozycje zieleni na terenach zabudowy usługowej i zabudowy usług sportu i rekreacji, dróg publicznych.
2. Dla prawidłowego kształtowania zabudowy w planie ustala się:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy - zwymiarowane na rysunku planu;
  - 2) zakaz lokalizacji budynków garaży i budynków gospodarczych.
3. Ustala się zasady budowy **nowych budynków**:
  - 1) nakaz stosowania na elewacjach okładzin i wykończeń takich jak: tynki, cegła, ceramiczne i kamienne materiały licowe, okładziny metalowe i szkło;



- 2) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach stonowanych, maksymalnie dwubarwnej (nie wliczając kolorystyki cokołów), nie kontrastującej z otaczającą zabudową;
  - 3) dach płaski dla terenu oznaczonego symbolem **E-U**;
  - 4) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych typu siding,
  - 5) zakaz stosowania na dachach stromych pokryć dachowych z blach trapezowych i falistych.
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;
  - 3) dach płaski.
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. W obszarze planu dopuszcza się wydzielanie nieruchomości służących obsłudze komunikacyjnej terenów o szerokościach nie mniejszych niż 6,0 m;
7. Realizacja obiektów usługowych wymaga zabezpieczenia potrzeb osób niepełnosprawnych w oparciu o przepisy odrębne.
8. 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 i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem budowy parkingów na potrzeby obiektów sportowo - rekreacyjnych;
- 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: dla terenu oznaczonego symbolem **E-US/ZP1** 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) ustala się utrzymanie i odbudowę alei lipowych wzdłuż ul. Murarskiej i ul. G. Narutowicza, w obszarze planu;
- 2) szczegółowe ustalenia służące i kształtowaniu krajobrazu określają również zapisy zawarte w § 6 i rozdziale 2 niniejszej uchwały.

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

- 1) w obszarze planu nie występują obszary i obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 2) obszar planu położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych;
- 3) roboty budowlane, roboty ziemne lub zmianę dotychczasowej działalności należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) 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 2017 r. poz. 1073 ze zm.)

**§ 11.1. Ustalenia dotyczące się 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.

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

- 1) główny układ dróg obsługujących obszar planu tworzą drogi dojazdowe: **E-KDd1** i **E-KDd2**;
- 2) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie istniejącymi i projektowanymi zjazdami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 następujące elementy zagospodarowania:
    - 1) ścieżki rowerowe;
    - 2) zatoki postojowe;
    - 3) parkingi;



- 4) pasy zieleni w formie alei lipowych;
- 5) sieci i urządzenia dystrybucyjnej infrastruktury technicznej.

4. 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) urządzenie miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w formie parkingów napowierzchniowych, niezadaszonych miejsc postojowych, wiat;
- 2) dla nowej zabudowy usługowej i usług sportu ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych na działce budowlanej - 1mp/40 m<sup>2</sup> pow. użytkowej podstawowej obiektów usługowych;
- 3) dla tymczasowej zabudowy lodowiska (obiekt namiotowy) na terenie E-US/ZP, ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych na działce budowlanej - 20 mp;
- 4) dla istniejącej zabudowy na terenie E-U2, która podlegać będzie przebudowie, rozbudowie lub zmianie sposobu użytkowania, dopuszcza się lokalizowanie miejsc parkingowych w granicach ulicy gminnej E-KDd1;
- 5) ilość miejsc parkingowych dla w kartę parkingową, ustala się na:
  - a) 1 mp przy liczbie miejsc na parkingu od 5 do pojazdów zaopatrzonych 20,
  - b) 2 mp przy liczbie miejsc na parkingu od 21 do 60,
  - c) 4% przy liczbie miejsc na parkingu powyżej 61,
  - d) dla dróg publicznych i stref ruchu zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 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, w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, 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 ustala się: określa się odprowadzenie ścieków komunalnych 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: dopuszcza się budowę, przebudowę i remonty dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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 rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym** tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **E-US/ZP1**.

**§ 15.** Ustala się tymczasowe zagospodarowane w zakresie:

- 1) dopuszczenia tymczasowego obiektu typu namiotowego dla funkcji lodowiska wraz z tymczasowymi obiektami sanitarnymi na okres 10 lat od daty jego realizacji;
- 2) 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 terenie oznaczonym symbolem: <b>E-US/ZP</b>                   | - | 5%;  |
| 2) na terenie oznaczonym symbolem: <b>E-U</b>                       | - | 30%; |
| 3) na terenach oznaczonych symbolami: <b>E-KDd1</b> i <b>E-KDd2</b> | - | 5%   |





## Rozdział 2

### Ustalenia szczegółowe

§ 17.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E-US/ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: sport i rekreacja, zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) tymczasowy obiekt typu namiotowego dla funkcji lodowiska,
  - b) rozdzielcze i dystrybucyjne obiekty, 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: 0,4;
  - 2) minimalna intensywność zabudowy: 0,0;
  - 3) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6;
  - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m;
  - 6) geometria dachu: dachy płaskie, dachy strome, dachy łukowe, dachy strukturalne;
  - 7) kąt nachylenia głównych połaci dachu stromego: od 12 do 30°;
  - 8) gabaryt pojedynczego budynku wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej - 75 m;
  - 9) odcinki elewacji położone w jednej płaszczyźnie nie mogą być dłuższe niż 20,0 m
  - 10) nakaz stosowania ustaleń zawartych w §6 dotyczących **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,**
  - 11) ustalenia w pkt 6, 7, 9, 10 nie dotyczą budowy tymczasowego obiektu typu namiotowego.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: 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: 0,6;
  - 2) minimalna intensywność zabudowy: 0,2;
  - 3) maksymalna intensywność zabudowy: 1;
  - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m z uwzględnieniem ustaleń ust. 3;
  - 6) geometria dachu: dach płaski;
  - 7) gabaryty budynku wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 20 m;
  - 8) dopuszcza się odstępstwo od wymogów kolorystyki elewacji dla budynków należących do obiektów handlowych posiadających własne standardy kolorystyki, związane z identyfikacją marki;
  - 9) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;



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

§ 19.1. Dla terenów dróg klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **E-KDd1** oraz **E-KDd2** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: drogi klasy dojazdowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: zgodnie z §11.

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 oznaczeniem na rysunku planu odpowiednio od 6,5 m do 29,0 m;

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia końcowe**

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

§ 21. 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 XLVI/468/2018 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania dla terenu zlokalizowanego w trójkącie ulic: Zygmunta Augusta – B. Kosiby – Murarska 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, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ponieważ w obszarze planu:
    - a) nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych,
    - b) nie występuje krajobraz priorytetowy, dla którego sporządzono audyt krajobrazowy;
  - 2) 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.:

- 1) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych.
  - 2) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
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, §17, 18 zawarto ustalenia dotyczące ładu 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, 17, 18 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 i potencjalnie znacząco na środowisko, z wyłączeniem budowy parkingów na potrzeby obiektów sportowo - rekreacyjnych. 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;



- 4) w ustaleniach § 9 zawarto wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Ustalenia planu określają sposób postępowania 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, co potwierdzają pozytywne uzgodnienia projektu planu z organem wojskowym, strażą graniczną i ABW;
- 9) potrzeby interesu publicznego są zapewnione poprzez dopuszczenie w planie zabudowy infrastruktury technicznej do obsługi miasta;
- 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 § 12, 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: podatki od nieruchomości i wydatki w zakresie urządzenia i wybudowania lodowiska wraz z infrastrukturą towarzyszącą (parkingi).
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.