



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

z dnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulic: Cieszkowskiego - al. Tysiąclecia 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 ze zm.), w związku z uchwałą nr XLVI/467/2018 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulic: Cieszkowskiego - al. Tysiąclecia 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: Cieszkowskiego - al. Tysiąclecia 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 „C”;
- 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 ryzalitów, gzymsów i innych zdobieć elewacji; dopuszcza się jej przekroczenie wykuszami, balkonami, zadaszeniami stref wejściowych o maksimum 2,00 m, na maksimum 30% szerokości elewacji, pod warunkiem nie przekroczenia linii rozgraniczających ulic; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą kontenerowych obiektów infrastruktury technicznej;
- 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; w ramach przeznaczenia podstawowego mieści się przynależne zagospodarowanie 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;



- 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; w ramach przeznaczenia podstawowego mieści się przynależne zagospodarowanie 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) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający iloraz sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce do powierzchni danej działki;
- 8) **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;
- 9) **zabudowa usługowa** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, inwestycje, obiekty oraz przedsięwzięcia, które zgodnie z przepisami odrębnymi nie należą do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 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) 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;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 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: 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) **C-UC,U** - tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², tereny zabudowy usługowej
 - b) **C-U** - tereny zabudowy usługowej,
 - c) **C-ZD** - tereny ogrodów działkowych
 - d) **C-ZP** - tereny zieleni urządzonej,
 - e) **C-KDgp** - tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego,
 - f) **C-KDg** - tereny dróg publicznych klasy głównej,
 - g) **C-KDz** - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
 - h) **C-KDd** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
 - i) **C-KPJ** - tereny ciągu pieszo - jezdnego;
- 5) oznaczenia poszczególnych terenów zawierają:
 - a) symbol literowy jednostki urbanistycznej,
 - b) symbol określający literowo przeznaczenie terenu,
 - c) numer terenu wyróżniający go spośród innych terenów;
- 6) stanowiska archeologiczne;
- 7) strefa ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych.

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 4, 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,
 - c) kompozycje zieleni na terenach zabudowy usługowej;
- 2) ochrony wymagają stanowiska archeologiczne, oznaczone na rysunku planu.

2. Dla prawidłowego kształtowania zabudowy w planie ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy - zwymiarowane na rysunku planu.

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

- 1) nakaz stosowania na elewacjach okładzin i wykończeń takich jak: tynki, cegła, okładziny 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) zakaz budowy dachu o niesymetrycznym układzie połaci w zakresie kąta nachylenia;
- 4) zakaz stosowania pokryć dachowych z blach falistych.

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

5. 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 dróg publicznych 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. Część obszaru planu znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych przy ul. Modłowej w Bolesławcu, dla którego stosuje zasady ochrony określone w przepisach odrębnych.

4. Ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych zgodnie z przepisami odrębnymi.



5. 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 nie występują obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 2) w obszarze planu zlokalizowane są stanowiska archeologiczne, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków pod nr od 20 do 41;
- 3) cały obszar planu położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych.

2. 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.
3. 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 m².
2. Nie ustala się granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 12.1. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym 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:

- 1) część obszaru planu położona jest w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych przy ul. Modłowej w Bolesławcu, w granicach której obowiązują ograniczenia określone w Rozporządzeniu nr 6/2010 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 17.12.2010 r., zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarowania



wodami;

- 2) część obszaru planu w granicach opracowania położony jest w zasięgu chronionego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 Niecka Zewnętrzna Bolesławiec, którego ochronę określają przepisy odrębne;
- 3) w granicach planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) w granicach opracowania planu nie występuje krajobraz priorytetowy, dla którego sporządzono audyt krajobrazowy.

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

- 1) główny układ dróg obsługujących obszar planu tworzą drogi:
 - a) główna ruchu przyspieszonego: **C-KDgp1, C-KDgp2,**
 - b) główna: **C-KDg1, C-KDg2,**
 - c) zbiorcza **C-KDz,**
 - d) dojazdowa **C-KDd;**
- 2) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie istniejącymi i projektowanymi zjazdami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wyklucza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem **C-U** od strony drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 4) 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, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) ścieżki rowerowe;
- 2) zatoki postojowe;
- 3) parkingi;
- 4) pasy zieleni.

4. Uzupełniający układ dróg obsługujących obszar planu tworzy ciąg pieszo-jezdny wyznaczony na rysunku planu symbolem **C-KPJ** oraz drogi wewnętrzne dopuszczone do realizacji na poszczególnych terenach, jako przynależne zagospodarowanie.

5. Ustala się minimalną szerokość dróg wewnętrznych dopuszczonych do realizacji na poszczególnych terenach - 8 m w granicach wydzielanej działki.

6. 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, garaży wbudowanych w budynku usługowe;
- 2) 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.	handel powyżej 2000 m ² powierzchni sprzedaży	1mp/50m ² pow. sprzedaży
2.	hotele	1mp/25m ² pow. użytkowej podstawowej lub 1 mp/4 miejsca noclegowe
3.	restauracje, kawiarnie, bary	1mp/25m ² pow. użytkowej podstawowej lub 1mp/ 4 miejsca konsumenckie
4.	pozostała	1mp/50 m ² pow. użytkowej podstawowej obiektów usługowych

- 3) 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:
- 1 mp przy liczbie miejsc na parkingu od 5 do 20, lecz nie mniej niż 1 stanowisko,
 - 2 mp przy liczbie miejsc na parkingu od 21 do 60,
 - 4% przy liczbie miejsc na parkingu powyżej 61;
- 4) minimalną ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na drogach publicznych oraz oznaczonych strefach ruchu ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14.1. 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 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 w energię elektryczną 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.

5. 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, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. 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).

7. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się

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

§ 15. Ustala się tymczasowe zagospodarowanie 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 C-UC, U | - | 30%; |
| 2) na terenach oznaczonych symbolami: C-U, | - | 30%; |
| 3) na pozostałych terenach | - | 0,1%. |

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 17.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **C-UC,U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², 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:



- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,6;
 - 2) minimalna intensywność zabudowy: 0;
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy: 2,4;
 - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m;
 - 6) geometria dachu: dowolna;
 - 7) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 12° do 45°;
 - 8) gabaryt pojedynczego budynku wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej - 53 m;
 - 9) nakaz stosowania ustaleń zawartych w §6 dotyczących **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**,
 - 10) dopuszcza się odstępstwo od wymogów kolorystyki elewacji dla budynków należących do obiektów handlowych posiadających własne standardy kolorystyki, związane z identyfikacją marki
3. Zakaz lokalizowania budynków gospodarczych i garaży.

§ 18.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **C-U** 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:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,7;
 - 2) minimalna intensywność zabudowy: 0,0;
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,4;
 - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m;
 - 6) geometria dachu: dowolna;
 - 7) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 12° do 45°;
 - 8) nakaz stosowania ustaleń zawartych w §6 dotyczących **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**.

§ 19.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **C-ZD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ogrody działkowe;
- 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: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **C-ZP1, C-ZP2, C-ZP3, CZP4, C-ZP5** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające, realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) ścieżki rowerowe, drogi wewnętrzne,
 - 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: nie ustala się wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 21.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **C-KDgp1**, **C-KDgp2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zgodnie z §13.

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 20 m do 44 m.

§ 22.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **C-KDg1**, **C-KDg2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga klasy głównej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zgodnie z §13.

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 33 m do 121 m, w dotychczasowej szerokości pasa drogowego, zgodnie z istniejącym stanem własności.

§ 23.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **C-KDz** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga klasy zbiorczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zgodnie z §13.

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 18 m do 38 m.

§ 24.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **C-KDd** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zgodnie z §13.

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 18 m do 39 m.

§ 25.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **C-KPJ** ustala się przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo - jezdny.

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 - 5 m.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

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



Urząd Miasta

Bolesławiec

ul. Rynek 41

59-700 Bolesławiec

Tel (75) 64-56-400

Fax (75) 64-56-402

www.boleslawiec.pl

§ 27. 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/467/2018. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulic: Cieszkowskiego - al. Tysiąclecia 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 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, §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 (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;

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 zaopatrzonej 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 planuwpłynęły 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 § 14, 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.
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.