

Projekt

z dnia 11 kwietnia 2022 r.
Zgłoszony przez Prezydenta Miasta Bolesławiec
Druk Nr

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BOLESŁAWIEC**

z dnia 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulic: M. Kutuzowa - 1 Maja 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 2022 r. poz. 559 i 583) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą Nr XXVI/302/202 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 27 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulic: M. Kutuzowa - 1 Maja w Bolesławcu, Rada Miasta Bolesławiec uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulic: M. Kutuzowa - 1 Maja w Bolesławcu, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec”, przyjętego uchwałą Nr XLVI/471/2018 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 28 marca 2018 r.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - zbiór danych przestrzennych w postaci dokumentu elektronicznego GML;
- 4) załącznik nr 4 - rysunek planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w postaci pliku GeoTIFF.

3. W planie nie zapisano realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, wymagających rozstrzygnięcia o sposobie ich realizacji oraz zasadach ich finansowania, w sposób określony w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) granica obszaru objętego planem, która:
 - a) została oznaczona na rysunku planu zgodnie z Uchwałą Nr XXVI/302/2021 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 27 stycznia 2021 r.,
 - b) stanowi jednocześnie granicę obszaru położonego:
 - w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 „Niecka zewnętrzna sudecka Bolesławiec”,
 - w strefie ochrony konserwatorskiej - ścisłej,
 - w strefie ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych,
 - w granicach obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji (Podobszar „Śródmieście”),
 - w granicach jednostki urbanistycznej „A”;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - teren zabudowy śródmiejskiej, oznaczony symbolem **A-MS**;

- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) miejsce zmiany typu linii zabudowy;
- 5) obiekt wpisany do rejestru zabytków i ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **elewacji frontowej** - należy przez to rozumieć zewnętrzną powierzchnię ściany budynku z wszystkimi znajdującymi się na niej elementami (fasadę), zwróconą w kierunku ulicy, drogi wewnętrznej lub placu, przy czym za elewację frontową budynku uznaje się również część elewacji budynku, w której umieszczony jest wjazd do garażu stanowiącego integralną część tego budynku, a także bramę przejazdową lub przejściowo-przejazdową (zapewniającą dostęp z ulicy na dziedziniec lub podwórze);
- 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 „A”, poprzedzającą symbol oznaczenia terenu;
- 3) **linii zabudowy**:
 - a) **nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą (samodzielnie bądź łącznie z liniami rozgraniczającymi) część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie zabudowy, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) **obowiązującej** - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymagane jest usytuowanie co najmniej 50% długości elewacji frontowej pojedynczego budynku lub każdego z budynków tworzących pierzeję, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) poza wyznaczone na rysunku planu obowiązujące linie zabudowy mogą sięgać:
 - gzymsy - nie więcej niż 0,20 m,
 - okapy - nie więcej niż 0,80 m,
 - nadwieszenia kondygnacji, wykusze, balkony i galerie oraz inne części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację, usytuowane powyżej parteru budynku - nie więcej niż 1,50 m,
 - przypory (filary przyścienne), ukształtowania wejść do budynków, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – według lokalnych uwarunkowań, nie więcej niż do granicy działki budowlanej;
- 4) **modernizacji** - należy przez to rozumieć ogół robót budowlanych i prac instalacyjnych, mający na celu trwałe podniesienie wartości użytkowej obiektów budowlanych, w tym budynków oraz sieci infrastruktury technicznej i komunikacji (obejmujący także całkowitą wymianę nie posiadającej potencjału modernizacyjnego części obiektu budowlanego), jak również dostosowanie ich parametrów do aktualnych wymogów wynikających z przepisów odrębnych oraz do aktualnych wymagań technologicznych;
- 5) **pierzei** - należy przez to rozumieć ciąg frontowych elewacji budynków ustawionych w szeregu po jednej stronie ulicy);
- 6) **powierzchni użytkowej** - należy przez to rozumieć powierzchnię pomieszczeń służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem budynku (lub jego wydzielonej części), mierzoną po wewnętrznej długości ścian na poziomie podłogi, za wyjątkiem powierzchni klatek schodowych oraz szybów dźwigowych. Powierzchnię pomieszczeń lub ich części oraz części kondygnacji o wysokości w świetle od 1,4 m do 2,2 m zalicza się do powierzchni użytkowej budynku w 50%, a jeżeli wysokość jest mniejsza niż 1,4 m, powierzchnię tę pomija się;
- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz,
 - c) występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - d) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, wiaty);

- 8) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 9) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć określony w uchwale sposób przeznaczenia terenu oraz sposób użytkowania obiektów budowlanych z nim związanych, wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
- 10) **sieciach infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć sieci uzbrojenia technicznego terenu służące dystrybucji energii cieplnej, energii elektrycznej, wody i paliw gazowych, a także sieci telekomunikacyjne i teleinformatyczne oraz sieci służące odprowadzaniu ścieków (takie jak: ciepłociąg, linia i trakcja elektroenergetyczna, wodociąg, gazociąg, kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz teletechniczna), wraz z zainstalowanymi na nich: armaturą, towarzyszącymi instalacjami i wyposażeniem oraz konstrukcjami wsporczymi;
- 11) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** - należy przez to rozumieć urządzenia budowlane, o których mowa w przepisach ustawy Prawo budowlane, a także inne obiekty i urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiące wyposażenie terenu, takie jak: budynki gospodarcze i garażowe, parkingi terenowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej lokalizowane na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 12) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi oraz handel o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m², niezaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 13) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej, wyrażony ułamkiem dziesiętnym;
- 14) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną pomiędzy poziomem terenu, na którym posadowiony jest obiekt budowlany, a najwyższym punktem konstrukcji tego obiektu.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

§ 4. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **A-MS**:

- 1) określa się przeznaczenie terenu: zabudowa śródmiejska (w rozumieniu przepisów odrębnych), w której dopuszcza się wydzielenie lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych służących do wykonywania działalności gospodarczej w zakresie usług nieuciążliwych, przy czym wymienione sposoby przeznaczenia mogą się uzupełniać w dowolnych proporcjach lub być wymiennym sposobem przeznaczenia;
- 2) dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu wykorzystania terenu i obiektów z nim związanych w zakresie usług publicznych, w szczególności związanych z muzealnictwem, wystawiennictwem, kulturą i sztuką oraz edukacją, a także administracją publiczną.

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

- 1) uwzględnia się położenie obszaru objętego planem w granicach obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji („Podobszar „Śródmieście”), wyznaczonego w uchwale Nr XXI/256/2016 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 20 kwietnia 2016 r.;
- 2) uwzględnia się położenie obszaru objętego planem w granicach obszaru rewitalizacji - Podobszaru „Śródmieście”, na którym obowiązują ustalenia wynikające z „Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Miejskiej Bolesławiec”, przyjętego Uchwałą Nr XXVIII/290/2016 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 28 września 2016 r.

§ 6. 1. Określa się zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu emisji substancji i energii wprowadzonych bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka do wód, powietrza, gleby lub ziemi (takich jak: hałas, wibracje, gazy, pyły, substancje złowne, ścieki, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) - na poziomie nie wyższym niż określony w przepisach odrębnych;
- 2) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zamieszkania zbiorowego i zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) ustala się obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Bolesławiec oraz zgodnie z przepisami o odpadach i o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 4) obowiązuje zachowanie ograniczeń wynikających z właściwej uchwały Sejmiku Województwa Dolnośląskiego 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.

2. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie udokumentowano występowania obiektów i obszarów objętych prawnymi formami ochrony przyrody, wymagających określenia zasad ich ochrony.

§ 7. Na obszarze objętym ustaleniami planu brak jest rekomendacji i wniosków wynikających z audytu krajobrazowego, dotyczących kształtowania i ochrony krajobrazów jak również nie ustalono lokalizacji i granic krajobrazów priorytetowych.

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej - ścisłej, na obszarze której:
 - a) przedmiotem ochrony jest dawny dom mieszkalny, następnie budynek dawnego Muzeum Kutuzowa i Muzeum Ceramiki w Bolesławcu - Dział Historii Miasta, położony przy ul. M. Kutuzowa 14, wpisany do rejestru zabytków pod Nr 1256 z dnia 26 marca 1965 r. i ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Bolesławiec,
 - b) celem ustanowienia strefy jest ochrona układu urbanistycznego miasta (objętego wpisem do rejestru zabytków pod Nr A/1819/354 z dnia 25 listopada 1956 r.),
 - c) ochronie podlega zachowany i czytelny układ przestrzenny zabudowy, z wykształconymi cechami architektury regionalnej, w tym historyczna forma i rozplanowanie zabudowy oraz ulic;
- 2) w granicach obszaru objętego planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych, na obszarze której:
 - a) przedmiotem ochrony są zabytki archeologiczne,
 - b) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest prowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami ustawy o zabytkach i opiece nad zabytkami,
 - c) zasady postępowania w przypadku odkrycia (w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych) przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są one zabytkiem, a także zasady prowadzenia badań archeologicznych oraz kwalifikacje osób uprawnionych do prowadzenia tych badań określają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- 3) określa się następujące zasady ochrony zabytków nieruchomych:
 - a) obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków (budynek, o którym mowa w pkt 1 lit. a oraz obszar, o którym mowa w pkt 1 lit. b), podlegają ochronie w zakresie wynikającym z treści decyzji obejmującej zabytek wpisem do rejestru zabytków, na zasadach określonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
 - b) zabytek nieruchomy ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Bolesławiec podlega ochronie w następującym zakresie:
 - ochronie podlegają zachowane: bryła, wysokość, forma i pokrycie dachu, kompozycja i wystrój elewacji, formy, kształty i obramienia otworów okiennych i drzwiowych, stolarki okienne i drzwiowe,
 - dopuszcza się prace odtworzeniowe służące przywróceniu historycznej formy budynku, przy czym obowiązuje stosowanie materiałów budowlanych zgodnych z pierwotnie użytymi lub wizualnie od nich zbliżonych,
 - dopuszcza się przebudowę budynku w dostosowaniu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami oraz modernizację w zakresie niezbędnym dla dostosowania obiektu do współczesnych standardów technicznych i użytkowych, ze szczególnym uwzględnieniem wyposażenia budynku niezbędną w infrastrukturę techniczną oraz urządzenia i instalacje zapewniające bezpieczeństwo,
 - obowiązuje jednolita forma i kolorystyka stolarki okien i drzwi zewnętrznych w obrębie budynku, z zachowaniem pełnoplastycznych elementów konstrukcyjnych ramiaków (wykluczony podział międzyszybowy),

- zakazuje się ocieplania zewnętrznych ścian budynku w sposób zakrywający, zniekształcający lub w inny sposób uniemożliwiający ekspozycję zachowanych, charakterystycznych elementów wystroju elewacji, a w szczególności: kamienne podmurówki, boniowania, listwy, gzymsy, opaski okienne i drzwiowe, ozdobne portale i szczyty, oraz dekoracje (reliefy, płaskorzeźby i inne ornamenty),
- zakazuje się prowadzenia po płaszczyźnie elewacji frontowej budynku przewodów wentylacyjnych, spalinowych, antenowych, elektrycznych i innych, do nich podobnych, z wyłączeniem systemów rynnowych i odgromowych,
- zakazuje się umieszczania szyldów w sposób przesłaniający detale architektoniczne na fasadzie budynku.

2. W granicach obszaru objętego ustaleniami planu nie udokumentowano występowania dóbr kultury współczesnej, wymagających określenia zasad ich ochrony.

§ 9. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie wyznaczono przestrzeni publicznych wymagających określenia wymagań dotyczących sposobu kształtowania tych przestrzeni.

§ 10. 1. Określa się zasady kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązuje zabudowa i zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym możliwości dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych oraz zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) dopuszcza się zabudowę:
 - a) w układzie wolnostojącym i pierzejowym - dla budynków zlokalizowanych w obowiązującej linii zabudowy (tworzących pierzeję M. Kutuzowa i 1-go Maja),
 - b) w układzie wolnostojącym lub zwartym (tworzących zespół przyległych do siebie budynków) - dla budynków zlokalizowanych w części działki niewyeksponowanej na ulice M. Kutuzowa i 1-go Maja, dobudowanych do zabytkowego budynku przy ul. M. Kutuzowa 14, a także tworzących zabudowę gospodarczą lub garażową;
- 3) obowiązuje zachowanie formy zabytkowego budynku przy ul. M. Kutuzowa 14 - na zasadach określonych w § 8 ust. 1 pkt 3;
- 4) dla nowej zabudowy sytuowanej w obowiązującej linii zabudowy (tworzących pierzeję M. Kutuzowa i 1-go Maja):
 - a) obowiązuje nawiązanie wysokością podmurówki, kalenicy i okapu dachu do dachu zabytkowego budynku przy ul. M. Kutuzowa 14,
 - b) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach (dwuspadowych, naczółkowych) o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 35° - 45°, lub dachów mansardowych, pokrytych dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym-ceglastym, przy czym dopuszcza się wprowadzenie lukarn i okien połaciowych,
 - c) dopuszcza się prace zmierzające do odtworzenia w miejscu historycznej, obecnie nieistniejącej zabudowy budynków nawiązujących formą i charakterem do zabudowy sprzed 1945 roku, przy czym obowiązuje wykorzystanie tradycyjnie stosowanych materiałów budowlanych, takich jak cegła ceramiczna, tynk, kamień, drewno, szkło i metal;
- 4) dla nowej zabudowy sytuowanej w części działki niewyeksponowanej na ulice M. Kutuzowa i 1-go Maja, dobudowanych do zabytkowego budynku przy ul. M. Kutuzowa 14, a także tworzących zabudowę gospodarczą lub garażową obowiązuje:
 - zachowanie wysokości zabudowy nieprzekraczającej okapu dachu do dachu zabytkowego budynku przy ul. M. Kutuzowa 14,
 - dopuszcza się dachy o dowolnym sposobie ukształtowania i o dowolnym materiale pokrycia (dla dachów o kącie nachylenia połaci do 30°);
- 5) dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej bezpośrednio przy tej granicy.

2. Określa się wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):

- 1) intensywność zabudowy w przedziale: 0,01 - 2,70,
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,90;

3) ze względu na istniejący sposób zabudowy i zagospodarowania terenu charakteryzujący się zwartym, śródmiejskim charakterem tej zabudowy, nie określa się:

- a) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej - dopuszcza się całkowite zabudowanie i utwardzenie powierzchni działki budowlanej,
- b) minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

3. Określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

§ 11. 1. Określa się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - obszar objęty planem położony jest w całości:

- 1) w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 „Niecka zewnętrzna sudecka Bolesławiec”, gromadzącego wodę w kredowych utworach szczelinowo-porowych, przyporządkowanego zgodnie z przepisami w sprawie przebiegu granic obszarów dorzeczy i regionów wodnych wydanymi na podstawie ustawy Prawo wodne do obszaru dorzecza Odry, na obszarze którego obowiązują sposoby zagospodarowania terenów zapewniające ochronę zasobów wód podziemnych przed degradacją, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w granicach zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji, ustalonych na podstawie przepisów ustawy o rewitalizacji:
 - a) obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji („Podobszar „Śródmieście”), wyznaczonego w uchwale Nr XXI/256/2016 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 20 kwietnia 2016 r.,
 - b) obszaru rewitalizacji - Podobszaru „Śródmieście”, na którym obowiązują ustalenia wynikające z „Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Miejskiej Bolesławiec”, przyjętego Uchwałą Nr XXVIII/290/2016 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 28 września 2016 r.;
- 3) w granicach zabytkowego układu urbanistycznego miasta objętego wpisem do rejestru zabytków pod Nr A/1819/354 z dnia 25 listopada 1956 r., na obszarze którego obowiązują zasady ochrony konserwatorskiej wynikające z przepisów stawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz z treści decyzji obejmującej obszar wpisem do rejestru zabytków.

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

§ 12. Określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna szerokość frontu działki: 5 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 25 m²;
- 3) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 45 - 125°.

§ 13. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują tereny wymagające określenia szczególnych warunków zagospodarowania tych terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

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

- 1) ustala się powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem układu dróg publicznych przyległych do obszaru objętego planem;
- 2) w przypadku realizacji miejsc do parkowania obowiązuje utwardzenie ich nawierzchni.

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

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci dystrybucyjnej, przy czym:
 - a) dopuszcza się rozbudowę dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej o maksymalnym napięciu do 20 kV,
 - b) obowiązuje budowa nowych odcinków sieci niskiego oraz średniego napięcia jako linii kablowych,
 - c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 20/0,4 kV w granicach wyznaczonego w planie terenu, przy czym:
 - obowiązuje zapewnienie przestrzeni zapewniającej dostęp do urządzeń elektroenergetycznych, o minimalnej szerokości 1,5 m,

- w przypadku wydzielenia w granicach terenu działki przeznaczonej pod lokalizację stacji transformatorowej, dopuszcza się całkowite zabudowanie i utwardzenie jej powierzchni;

2) ustala się zaopatrzenie w gaz:

a) z istniejącej sieci dystrybucyjnej o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 MPa, przy czym dopuszcza się modernizację i rozbudowę tej sieci w sposób umożliwiający budowę przyłączy gazowych do granic poszczególnych działek budowlanych oraz lokalizację w granicach tych działek skrzyń przyłączeniowych z zaworem głównym, gazomierzem i pozostałą niezbędną armaturą, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) z indywidualnych zbiorników na paliwo gazowe lokalizowanych w granicach działki budowlanej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się modernizację i rozbudowę tej sieci w sposób umożliwiający budowę przyłączy wodociągowych do granic poszczególnych działek budowlanych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

4) ustala się zasady gospodarki ściekowej:

a) odprowadzanie ścieków komunalnych przez sieć kanalizacji do oczyszczalni ścieków,

b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na własny teren nieutwardzony lub do urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszcza się, modernizację i rozbudowę istniejącej sieci kanalizacyjnej i deszczowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

5) ustala się zasady zaopatrzenia w energię cieplną:

a) zaopatrzenie w energię cieplną z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł o wysokiej sprawności grzewczej i niskim poziomie emisji zanieczyszczeń do atmosfery,

b) dopuszcza się, na zasadach określonych w przepisach odrębnych:

- modernizację i rozbudowę sieci ciepłowniczej,

- wyposażenie nieruchomości w zbiornik na paliwo gazowe lub olej opałowy;

6) dopuszcza się modernizację oraz budowę sieci telekomunikacyjnych i teleinformatycznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

7) w przypadku kolizji pomiędzy docelowym sposobem zabudowy i zagospodarowania terenu wynikającym z ustaleń planu a istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, należy przewidzieć przebudowę tych sieci;

8) dopuszcza się rozmieszczanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym: w zakresieniewymagającym ustanowienia, przy czym:

a) dopuszcza się rozmieszczanie urządzeń o mocy zainstalowanej nie większej niż 100 kW,

b) dla urządzeń fotowoltaicznych obowiązuje stosowanie powłok antyrefleksyjnych,

c) zakazuje się rozmieszczania urządzeń wytwarzających energię z wykorzystaniem siły wiatru.

§ 15. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie wyznaczono terenów wymagających określenia sposobów i terminów tymczasowego ich zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

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

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Bolesławiec.

Uzasadnienie

1. W planie uwzględniono wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w następujący sposób:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

a) uwzględniając ustalenia wynikające z „Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Miejskiej Bolesławiec” przyjętego uchwałą Nr XXVIII/290/2016 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 28 września 2016 r.,

b) ustalając w szczególności: zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

a) poprzez ustalenia opisane w pkt 1,

b) dla obszaru objętego ustaleniami planu brak jest rekomendacji i wniosków wynikających z audytu krajobrazowego, dotyczących kształtowania i ochrony krajobrazów jak również nie ustalono lokalizacji i granic krajobrazów priorytetowych;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych określono:

a) określając zasady utrzymania poziomów emisji substancji i energii do środowiska oraz gospodarki i gospodarowania odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) ustalając dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zamieszkania zbiorowego i zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy - *Prawo ochrony środowiska*,

c) uwzględniając położenie obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 „Niecka zewnętrzna sudecka Bolesławiec”, na obszarze którego obowiązują sposoby zagospodarowania terenów zapewniające ochronę zasobów wód podziemnych przed degradacją, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) ustalając przeznaczenie terenu w zakresie niewymagającym uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów objętych planem miejscowych na cele nierolnicze i nieleśne, w myśl przepisów ustawy *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* - w granicach obszaru objętego planem nie występują grunty rolne i leśne objęte ochroną;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:

a) ustanowienie w granicach obszaru objętego planem stref ochrony konserwatorskiej: ścisłej (dla obszaru objętego wpisem do rejestru zabytków pod Nr A/1819/354 z dnia 25 listopada 1956 r.) i zabytków archeologicznych;

b) uwzględnienie wymogów ochrony zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru zabytków i ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków (d. dom mieszkalny, Muzeum Kutuzowa, ob. Muzeum Ceramiki, położony przy ul. M. Kutuzowa 14, wpisany do rejestru zabytków pod Nr 1256 z dnia 26 marca 1965 r.);

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez:

a) uwzględnienie ograniczeń wynikających z właściwej uchwały Sejmiku Województwa Dolnośląskiego 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,

b) określenie wymagań ochrony przeciwpożarowej,

c) uwzględnienie śródmiejskiego charakteru zabudowy,

d) dopuszczenie adaptacji obiektów do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami;

6) walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez ustalenie przeznaczenia, parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, adekwatnych do ich potencjału wynikającego z jego lokalizacji, dostępu do sieci infrastruktury technicznej i komunikacji drogowej;

- 7) prawo własności - poprzez ustalenia planu, które zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* kształtują, wraz z innymi przepisami to prawo, dając w efekcie możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób zgodny z oczekiwaniami właścicieli nieruchomości objętych planem;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - na obszarze objętym planem nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące potrzebom obronności i bezpieczeństwa państwa (projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa);
- 9) potrzeby interesu publicznego - na obszarze objętym planem nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznych (w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*) i nie przewidziano realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do planu oraz poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, organizację dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz umożliwienie zainteresowanym wnoszenia uwag dotyczących projektu planu;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
 - a) ogłoszenie w prasie miejscowej („Gazeta Wyborcza - Wrocław”, 2 sierpnia 2021 r.) oraz przez obwieszczenie opublikowane w dniu 2 sierpnia 2021 r. na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Miasta Bolesławiec o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu,
 - b) umożliwienie składania wniosków do planu do dnia 2 września 2021 r. (w wyznaczonym terminie nie wpłynęły wnioski podlegające rozpatrzeniu przez Prezydenta Miasta Bolesławiec zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*),
 - c) ogłoszenie w prasie miejscowej („Gazeta Wyborcza - Wrocław”, 14 kwietnia 2022 r.) oraz przez obwieszczenie w dniu 14 kwietnia 2022 r. opublikowane na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Miasta Bolesławiec o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożenie tego projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 22 kwietnia do 23 maja 2022 r.,
 - d) zorganizowanie w dniu 12 maja 2022 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
 - e) wyznaczenie w ogłoszeniu terminu (do dnia 6 czerwca 2022 r.), w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu,
 - f) rozpatrzenie uwag przez Prezydenta Miasta Bolesławiec zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności - poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

2. W planie nie zachodziła konieczność dokonania wyważenia interesu publicznego oraz interesów prywatnych - plan miejscowy jest sporządzany z inicjatywy własnej Gminy Miejskiej Bolesławiec i ma na celu umożliwienie zmiany przeznaczenia terenu należącego do zasobu mienia komunalnego (dotychczas zajmowanego przez Muzeum Ceramiki - Dział Historii Miasta) na cele mieszkaniowe i usługowe.

3. Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób zagospodarowania i korzystania z tych terenów, organ sporządzający plan sporządził następujące analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne:

- 1) „*Analizę zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulic: M. Kutuzowa - 1 Maja w Bolesławcu*”, zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, której celem była m.in. ocena aktualnych potrzeb w zakresie przeznaczenia i zagospodarowania terenów przewidzianych do objęcia planem, ocena stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium oraz ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych;
- 2) „*Prognozę oddziaływania na środowisko miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla siedmiu terenów zlokalizowanych na obszarze miasta Bolesławiec*”, której celem było podsumowanie stanu

środowiska i określenie przewidywanego wpływu ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego;

3) „*Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulic: M. Kutuzowa - 1 Maja w Bolesławcu*”, określającą wpływ ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy, na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zawierającą wnioski dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

4. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy, nastąpiło w sposób opisany w ust. 1 pkt 1 niniejszego uzasadnienia, a także poprzez wykorzystanie potencjału w postaci dostępu terenu do sieci komunikacyjnej oraz wyposażenia terenu w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla planowanego przeznaczenia terenu.

5. Ustalenia zawarte w *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulic: M. Kutuzowa - 1 Maja w Bolesławcu* nie naruszają ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec*”, przyjętego uchwałą Nr XLVI/471/2018 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 28 marca 2018 r. Obszar objęty planem położony jest w granicach wyznaczonego w *Studium* obszaru funkcyjnego zabudowy śródmiejskiej A-MS. Jest to obszar funkcyjny zabudowy śródmiejskiej, o przeważającym udziale zabudowy śródmiejskiej (w rozumieniu przepisów odrębnych), którą tworzą budynki o sposobie użytkowania związanym z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych i usługami (w tym użyteczności publicznej), przy czym te sposoby użytkowania lokali wyodrębnionych w budynku mogą występować w dowolnych proporcjach lub być wymiennym sposobem użytkowania.

6. Zgodnie z uchwałą Nr XXVIII/324/2021 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 31 marca 2021 r. w sprawie *aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec*, kierunki polityki przestrzennej Gminy Miejskiej Bolesławiec wyrażone w *Studium* uznano za aktualne, podobnie jak ustalenia obowiązującego na przedmiotowym obszarze *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zlokalizowanych w mieście Bolesławiec* (uchwała Nr XLII/351/09 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 26 sierpnia 2009 r. opublikowana w Dz. Urz. Woj. Doln. z 2009 r. Nr 180, poz. 3228).

7. Jak wynika z „*Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulic: M. Kutuzowa - 1 Maja w Bolesławcu*”, w planie nie zapisano inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Biorąc pod uwagę powyższe, Rada Miasta Bolesławiec odstąpiła od rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania, w sposób określony w art. 20 ust. 1 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Mając na uwadze powyższe, przedstawiam do uchwalenia *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulic: M. Kutuzowa - 1 Maja w Bolesławcu*.