

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 przy ul. Mostowej 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 w związku z uchwałą Nr XXIX/340/2021 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 28 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy ul. Mostowej w Bolesławcu, Rada Miasta Bolesławiec uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy ul. Mostowej 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. 1. 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 XXIX/340/2021 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 28 kwietnia 2021 r.,
 - b) stanowi jednocześnie granicę obszaru położonego:
 - w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 „Niecka zewnętrzna sudecka Bolesławiec”,
 - w granicach jednostki urbanistycznej „I”,
 - w strefie ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych,
 - w granicach obszaru zdegradowanego,
 - w granicach terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **I-P/U**;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) oznaczenia wymiarowe w metrach;
- 6) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią:
 - a) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%),
 - b) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%).

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 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 „I”, poprzedzającą symbol oznaczenia terenu;
- 3) **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;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą (samodzielnie bądź łącznie z liniami rozgraniczającymi) część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie zabudowy, przy czym poza wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy mogą sięgać:
 - a) gzymsy - nie więcej niż 0,20 m,
 - b) okapy - nie więcej niż 0,80 m,
 - c) nadwieszania kondygnacji, wykusze, balkony i galerie oraz inne części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację, usytuowane powyżej parteru budynku - nie więcej niż 1,50 m,
 - d) ukształtowania wejść do budynków, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – według lokalnych uwarunkowań, nie więcej niż do granicy działki budowlanej;
- 5) **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;
- 6) **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);
- 7) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

- 8) **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;
- 9) **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;
- 10) **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;
- 11) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej, wyrażony ułamkiem dziesiętnym;
- 12) **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. 1. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **I-P/U** określa się przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa przemysłowa, przez co należy rozumieć zakłady produkcyjne w rozumieniu przepisów odrębnych oraz pozostałe obiekty instalacje i urządzenia produkcji, przetwórstwa, logistyki, transportu, składowania i magazynowania, a także towarzyszące im parkingi, stacje paliw płynnych, place składowe i manewrowe, spełniające warunki techniczne określone w przepisach odrębnych,
- 2) zabudowa usługowa, przez co należy rozumieć obiekty służące prowadzeniu działalności gospodarczej w zakresie usług, handlu detalicznego i hurtowego (z wyłączeniem handlu wielkopowierzchniowego w obiektach o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m²) oraz rzemiosła.

2. Sposoby przeznaczenia terenu, o których mowa w ust. 1, mogą uzupełniać się w dowolnych proporcjach lub być wymiennym sposobem przeznaczenia tego terenu.

3. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, przy czym:

- 1) dopuszcza się wyłącznie systemy fotowoltaiczne oraz słoneczne systemy grzewcze - dla paneli i kolektorów słonecznych obowiązuje stosowanie powłok antyrefleksyjnych eliminujących efekt potencjalnego zagrożenia oślepieniem awifauny;
- 2) dopuszcza się wyłącznie instalacje nie wymagające określenia stref ochronnych, lub których strefy ochronne zawierają się w granicach obszaru objętego planem;

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

- 1) zakazuje się lokalizowania napowietrznych, przewodowych sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych;
- 2) obowiązuje prowadzenie sieci, o których mowa w pkt 1, w formie kabli, pod powierzchnią ziemi.

§ 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) zakazuje się:
 - a) realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,

- b) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 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 - 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.

2. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie udokumentowano występowania zabytków wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w Gminne Ewidencji Zabytków, a także krajobrazów kulturowych oraz 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) obowiązuje stosowanie rozwiązań projektowych, technologicznych i konstrukcyjnych zabezpieczających teren i zlokalizowane na nim budynki przed przedostawaniem się wód powodziowych;
- 3) dopuszcza się dowolne ukształtowanie i sposób pokrycia dachów;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 20 m, przy czym dla niebędących budynkami instalacji przemysłowych, urządzeń technicznych, a także części budowlanych urządzeń technicznych dopuszcza się wysokość nieprzekraczającą 50 m;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 6) w zakresie gabarytów budynków ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynku: 90 m.

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

- 1) intensywność zabudowy w przedziale: 0,01 - 2,80,
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,70;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10 %;
- 4) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) jedno stanowisko na 4 stanowiska pracy na jednej zmianie,

- b) jedno stanowisko na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej (powierzchni ogólnodostępnej lub bezpośrednio związanej z obsługą klientów, nie wliczając zaplecza magazynowego, technicznego, biurowego i socjalnego),
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - w ilości co najmniej 4 % ogólnej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż jedno stanowisko, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 5.

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:

1) obszar objęty planem położony jest w całości:

a) 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,

b) w granicach zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji, ustalonych na podstawie przepisów ustawy o rewitalizacji:

- obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji („Podobszar „Śródmieście”), wyznaczonego w uchwale Nr XXI/256/2016 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 20 kwietnia 2016 r.,

- 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 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz z treści decyzji obejmującej obszar wpisem do rejestru zabytków;

2) część obszaru objętego planem, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu położona jest w zasięgu wyznaczonych na mapach zagrożenia powodziowego obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują ustawy Prawo wodne:

a) obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%),

b) obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%).

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

§ 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. Określa się tereny wymagające określenia szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

1) część obszaru objętego planem, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu położona jest w zasięgu wyznaczonych na mapach zagrożenia powodziowego obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:

a) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%),

b) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%);

2) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:

a) obowiązują przepisy ustawy - Prawo wodne,

b) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych (podpiwniczania budynków),

c) obowiązuje stosowanie rozwiązań projektowych, technologicznych i konstrukcyjnych zabezpieczających budynki przed przedostawaniem się do ich wnętrza wód powodziowych i gruntowych.

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

- 1) ustala się powiązania obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem drogi publicznej przyległej do tego obszaru;
- 2) w granicach terenu oznaczonego symbolem **I-P/U** dopuszcza się wydzielanie niewyodrębnionych na rysunku planu dróg wewnętrznych, przy czym ustala się:
 - a) ustala się minimalną szerokość pasa terenu przeznaczonego pod lokalizację drogi wewnętrznej: 8 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasa terenu przeznaczonego pod lokalizację drogi wewnętrznej do nie mniejszej niż 6 m - wyłącznie dla dróg wewnętrznych o całkowitej długości nieprzekraczającej 50 m (nie wliczając w to placu manewrowego, o którym mowa w lit. d),
 - c) dopuszcza się możliwość realizacji nawierzchni drogi wewnętrznej jednoprzestrzennie, bez wyodrębniania jezdni i chodnika,
 - d) obowiązuje zakończenie drogi wewnętrznej bez przejazdu placem manewrowym o minimalnym zewnętrznym o promieniu 6 m i kształcie kwadratu o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m, lub o innym kształcie umożliwiającym zawrócenie pojazdu, a gdy ta droga jest zaliczona do dróg pożarowych - o parametrach określonych w przepisach odrębnych dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych,
 - e) obowiązuje zachowanie trójkątów widoczności (narożnego ścięcia granic działek na skrzyżowaniu dróg wewnętrznych lub skrzyżowaniu drogi wewnętrznej z drogą publiczną), o minimalnym wymiarze 5 m x 5 m;
- 3) obowiązuje utwardzenie nawierzchni naziemnych miejsc do parkowania.

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 obszaru objętego planem, 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) odprowadzanie ścieków przemysłowych i bytowych do urządzeń kanalizacyjnych zakładu, a następnie do własnej oczyszczalni ścieków, do okresowo opróżnianego zbiornika bezodpływowego nieczystości ciekłych spełniającego wymagania określone w przepisach odrębnych lub przez sieć kanalizacji do oczyszczalni ścieków,
- c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na własny teren nieutwardzony lub do urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) dopuszcza się, modernizację i rozbudowę istniejącej sieci kanalizacyjnej i deszczowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) ustala się zasady zaopatrzenia w energię ciepłą:
- a) zaopatrzenie w energię ciepłą 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, o których mowa w § 4 ust. 3, przy wykluczeniu 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) 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,

c) uwzględniając położenie części obszaru objętego planem w granicach wyznaczonych na mapach zagrożenia powodziowego obszarów szczególnego zagrożenia powodzią Q 1% i Q 10%,

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 strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,

b) na obszarze objętym ustaleniami planu nie udokumentowano występowania zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, jak również krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej wymagających określenia zasad ich ochrony;

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;

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, w tym dopuszczenie możliwości budowy urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (z wyłączeniem urządzeń energetyki wiatrowej);
- 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 rozszerzenie przeznaczenia terenów o charakterze przemysłowo-składowym o szeroko rozumiane funkcje 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 przy ul. Mostowej 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 przy ul. Mostowej 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 przy ul. Mostowej 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 aktywności gospodarczej **I-AG** (o przeważającym udziale zabudowy aktywności gospodarczej, rozumianej jako zakłady przemysłowe, obiekty i urządzenia produkcyjne, logistyki, transportu, składowania i magazynowania oraz pozostałej działalności usługowej i handlowej, w tym rzemieślniczej). W *Studium* dopuszczono także w granicach obszaru funkcyjnego aktywności gospodarczej rozmieszczanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (z wyłączeniem urządzeń energetyki wiatrowej). Przyjęte w planie wskaźniki i parametry zabudowy oraz przeznaczenie terenu są zgodne z ustaleniami *Studium*.

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 dotychczas na przedmiotowym obszarze *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zlokalizowanych wzdłuż rzeki Bóbr w Bolesławcu* (uchwała Nr XVIII/226/2016 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 24 lutego 2016 r., opublikowana w Dz. Urz. Woj. Doln. z 2016 r., poz. 1361).

7. Jak wynika z „*Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy ul. Mostowej 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 przy ul. Mostowej w Bolesławcu*.