

**UCHWAŁA NR ____/____/2016
RADY MIASTA BOLESŁAWIEC**

z dnia ____ 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu zlokalizowanego przy ul. Bohaterów Getta 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 2016 r. poz. 446), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446), przy zastosowaniu art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774), w związku z uchwałą Nr V/50/2015 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 25 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy ul. Bohaterów Getta 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. Bohaterów Getta w Bolesławcu, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec”, przyjętego uchwałą Nr LVI/463/2014 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 12 listopada 2014 r.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały*.

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.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
 - a) **B-MN/U** - teren zabudowy jednorodzinnej i usługowej,
 - b) **B-MWn** - teren zabudowy wielorodzinnej niskiej;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia wymiarowe.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu zgodnie z uchwałą Nr V/50/2015 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 25 marca 2015 r.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **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 „B”;

* Załącznik nr 2 zostanie zredagowany stosownie do treści art. 20 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku wniesienia uwag do planu w wyniku wyłożenia planu do publicznego wglądu.

- 2) **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;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu (samodzielnie lub łącznie z liniami rozgraniczającymi dany teren), na którym dopuszcza się wznoszenie zabudowy;
- 4) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) **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;
- 6) **sieciach infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć sieci uzbrojenia technicznego terenu służące przesyłowi i 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;
- 7) **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, place zabaw, służące rekreacji place do gier zespołowych (korty, boiska) oraz obiekty małej architektury;
- 8) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi nie powodujące konfliktów sąsiedztwa, o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 400 m², o lokalnym charakterze, w tym handel detaliczny (artykuły spożywcze, odzież i obuwie, prasa i media, artykuły papiernicze, kosmetyki, środki czystości, wyposażenie gospodarstwa domowego), usługi gastronomiczne (restauracje, bary i obiekty małej gastronomii) usługi finansowe, ubezpieczeniowe i pocztowe (oddziały bankowe, biura kredytowe i ubezpieczeniowe, agencje pocztowe i kurierskie, kantory walutowe), usługi opieki zdrowotnej i pielęgnacji (gabinety lekarskie i fizjoterapeutyczne, lecznice weterynaryjne, zakłady fryzjerskie i kosmetyczne), usługi najmu i pośrednictwa (wypożyczalnie, komisje, biura pośrednictwa pracy i obrotu nieruchomościami) usługi turystyki sportu i rekreacji (biura turystyczne, kluby sportowe, sale i zorganizowane miejsca ćwiczeń fizycznych), usługi prawne i projektowe oraz pozostałe biura i siedziby osób fizycznych i prawnych wykonujących działalność gospodarczą, związków, stowarzyszeń i organizacji;
- 9) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej, wyrażony ułamkiem dziesiętnym.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

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

- 1) obowiązuje stosowanie kolorystyki zabudowy harmonizującej z otoczeniem, zbliżonej do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: wapno, piasek, drewno, kamień, cegła, kamień naturalny oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów;
- 2) zakazuje się stosowania:
 - a) paneli elewacyjnych wykonanych z sztucznych tworzyw imitujących deskowanie, przy czym dopuszcza się oblicówkę wykonaną z desek kompozytowych,

- b) dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
 - c) ogrodzeń o przeszłach wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych;
- 3) w zakresie lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych oraz szyldów:
- a) dopuszcza się umieszczanie szyldów o maksymalnej powierzchni 2 m² w pasie powyżej górnej krawędzi otworów okiennych parteru obiektu, poniżej dolnej krawędzi otworów okiennych pierwszego piętra budynku,
 - b) dopuszcza się umieszczanie szyldów w strefie wjazdu lub wejścia na działkę lub strefie wejściowej do budynku, przy czym w przypadku umieszczenia więcej niż jednej takiej tablicy obowiązuje zachowanie jednakowych wymiarów i koloru tła tablic oraz ich zgrupowanie na planie prostokąta,
 - c) zakazuje się stosowania tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 4,5 m²,
 - d) zakazuje się stosowania tablic i urządzeń reklamowych oraz szyldów emitujących w kierunku dróg publicznych światło o dużym natężeniu lub światło pulsujące (takich jak wyświetlacze i telebimy), przy czym dopuszcza się szyldy w postaci neonów, podświetlanego liternictwa blokowego i znaków graficznych, kasetonów świetlnych, paneli podświetlanych oraz krzyży aptecznych o maksymalnej powierzchni 2 m².

§ 5. Określa się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 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 wydanych na podstawie ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 2) 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;
- 3) zasady ochrony krajobrazu określono w ustaleniach szczegółowych uchwały, poprzez określenie się zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów.

§ 6. Określa się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) cały obszar objęty ustaleniami planu położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, w 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) w granicach obszaru objętego ustaleniami planu nie udokumentowano występowania dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagających określenia zasad ich ochrony.

§ 7. Nie zachodzi konieczność określenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, z uwagi na brak występowania przestrzeni o takim charakterze, jak również brak wyznaczonych obszarów przestrzeni publicznych w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 8. Określa się ogólne zasady kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązuje zabudowa i zagospodarowanie terenów 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) poza wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy mogą sięgać:
 - a) gzymsy - nie więcej niż 0,20 m,
 - b) okapy - nie więcej niż 0,80 m,
 - c) 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,
 - d) ukształtowanie wejścia do budynku, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – według lokalnych uwarunkowań, nie więcej niż do granicy działki budowlanej;
- 3) obowiązuje stosowanie rozwiązań zapewniających ograniczenie możliwości przenoszenia przez podłóżę drgań i wibracji wywołanych ruchem kolejowym na elementy konstrukcyjne budynków mieszkalnych i usługowych (takich jak sprężyste oddzielenia pomiędzy gruntem a budynkiem) do poziomu nieszkodliwego dla konstrukcji budynku, określonego w Polskiej Normie PN-85/B-02170 „Ocena szkodliwości drgań przekazywanych przez podłóżę na budynki”.

§ 9.1. Określa się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) obszar objęty ustaleniami planu położony jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 „Niecka Zewnętrznosudecka 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, w granicach którego obowiązują sposoby zagospodarowania terenów zapewniające ochronę zasobów wód podziemnych przed degradacją, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obszar objęty ustaleniami planu położony jest w obrębie jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) „Młynówka”, o kodzie PLRW60006163794, stanowiącej część scalonej części wód „Bóbr od Żeliszowskiego Potoku do Bobrzyicy” (SO0607), dla której obowiązują sposoby zagospodarowania terenów wynikające z „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”;

2. Z uwagi na brak występowania w granicach obszarów objętych ustaleniami planu terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, nie zachodzi potrzeba określenia granic i sposobów zagospodarowania takich terenów i obszarów.

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

- 1) do minimalnej liczby miejsc do parkowania określonych w przepisach szczegółowych uchwały dopuszcza się wliczenie miejsc do parkowania zlokalizowanych w garażach;
- 2) obowiązuje utwardzenie nawierzchni naziemnych miejsc do parkowania.

§ 11. 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;
- 2) ustala się zaopatrzenie w gaz:
 - a) z istniejącej sieci dystrybucyjnej, 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,
 - wykorzystanie energii ze źródeł geotermalnych (budowę gruntowych pomp ciepła);
- 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 mocy nieprzekraczającej 100 kW, przy wykluczeniu urządzeń wytwarzających energię z wykorzystaniem siły wiatru (turbiny wiatrowych).

§ 12. Nie zachodzi potrzeba określenia sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 13. Ustala się **teren zabudowy jednorodzinnej i usługowej**, oznaczony na załączniku graficznym do uchwały symbolem **B-MN/U**, dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu - lokalizacja zabudowy służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych i prowadzeniu działalności gospodarczej w zakresie usług nieuciążliwych, przy czym dopuszcza się:
 - a) wydzielenie w budynku nie więcej niż 2 lokali mieszkalnych,
 - b) lokale mieszkalne i użytkowe w dowolnych proporcjach lub jako alternatywny sposób użytkowania budynku;
- 2) zasady ochrony środowiska i przyrody - obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązują ustalenia § 6 pkt 1, wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje bliźniaczy układ zabudowy,

- b) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - c) obowiązuje stosowanie dachów (w odniesieniu do dachu zasadniczego), o kącie nachylenia połąci dachowych zawierającym się w przedziale 30° - 45° , o symetrycznie nachylonych połaciach, pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze czerwonym-ceglastym lub brązowym,
 - d) dopuszcza się odstępstwo od zasad kształtowania dachów w granicach poszczególnych terenów, dla wykusy, przekryć balkonów, lukarn oraz elementów architektonicznych do nich podobnych, pod warunkiem zachowania spójności rozwiązań architektonicznych w obrębie budynku,
 - e) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m,
 - f) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu:
 - w nawiązaniu do linii wyznaczonych przez elewacje istniejących budynków przy ul. Bohaterów Getta 8-7 i 3,
 - w odległości 3 m od linii rozgraniczającej teren od strony ul. Obróńców Westerplatte, a w pozostałych przypadkach w odległości 4 m od linii rozgraniczającej teren,
 - g) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku: 250 m²;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
- a) intensywność zabudowy w przedziale: 0,00 - 1,65;
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,55,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20 %;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna szerokość frontu działki 15 m;
 - b) minimalna powierzchnia działki 600 m²;
 - c) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 85° - 95° ;
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1 stanowisko na 1 mieszkanie,
 - 1 stanowisko na 25 m² powierzchni użytkowej w lokalach użytkowych, nie mniej niż 2 stanowiska, w tym 1 stanowisko spełniające wymagania określone dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 7) 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 %.

§ 14. Ustala się **teren zabudowy wielorodzinnej niskiej**, oznaczony na załączniku graficznym do uchwały symbolem **B-MWn**, dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu - lokalizacja zabudowy służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, przy czym dopuszcza się:
 - a) wydzielenie w budynku nie więcej niż 6 lokali mieszkalnych,
 - b) wydzielenie w parterze budynku lokali użytkowych:
 - przeznaczonych do wykonywania usług nieuciążliwych,
 - których powierzchnia całkowita nie może przekraczać 40% powierzchni całkowitej budynku użytkowanego w pozostałej części na cele mieszkaniowe;
- 2) zasady ochrony środowiska i przyrody - obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska;

- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązują ustalenia § 6 pkt 1, wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje bliźniaczy układ zabudowy,
 - b) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - c) obowiązuje stosowanie dachów (w odniesieniu do dachu zasadniczego), o kącie nachylenia połąci dachowych zawierającym się w przedziale 30° - 45°, o symetrycznie nachylonych połąciach, pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze czerwonym-ceglastym lub brązowym,
 - d) dopuszcza się odstępstwo od zasad kształtowania dachów w granicach poszczególnych terenów, dla wykuszy, przekryć balkonów, lukarn oraz elementów architektonicznych do nich podobnych, pod warunkiem zachowania spójności rozwiązań architektonicznych w obrębie budynku,
 - e) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m,
 - f) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w odległości 3 m od linii rozgraniczającej teren od strony ul. Obrońców Westerplatte, a w pozostałych przypadkach w odległości 4 m od linii rozgraniczającej teren,
 - g) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku: 250 m²;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
 - d) intensywność zabudowy w przedziale: 0,00 - 1,65;
 - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,55,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20 %;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki 15 m;
 - b) minimalna powierzchnia działki 600 m²;
 - c) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 85° - 95°;
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1 stanowisko na 1 mieszkanie,
 - 1 stanowisko na 25 m² powierzchni użytkowej w lokalach użytkowych, nie mniej niż 2 stanowiska, w tym 1 stanowisko spełniające wymagania określone dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 7) 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 %.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

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

§ 6. 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.

Przewodniczący Rady Miasta

.....

**UZASADNIENIE DO UCHWAŁY NR ____/____/2016
RADY MIASTA BOLESŁAWIEC**

z dnia ____ 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu zlokalizowanego przy ul. Bohaterów Getta w Bolesławcu**

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 2016 r. poz. 446), w następujący sposób:
 - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - ustalając w szczególności: zasady rozmieszczania szyldów, tablic i urządzeń reklamowych, 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 - poprzez ustalenia opisane w pkt 1;
 - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych określono:
 - a) poprzez ustalenia dotyczące zasady utrzymania poziomów emisji substancji i energii do środowiska oraz gospodarki i gospodarowania odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) uwzględniając dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określone dla terenów zabudowy wielorodzinnej i terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska,
 - c) uwzględniając położenie obszaru objętego planem w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 „Niecka Zewnętrznosudecka Bolesławiec”
 - d) uwzględniając położenie obszaru objętego planem w granicach jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) „Młynówka”, o kodzie PLRW60006163794 oraz poprzez ustalenia dotyczące zasad odprowadzania wód opadowych, i roztopowych,
 - e) dokonane w planie zmiany przeznaczenia terenów dotyczą gruntów zabudowanych i zurbanizowanych, nie wymagających uzyskania zgody na ich przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne w myśl przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 909 z późn. zm.);
 - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) poprzez uwzględnienie położenia obszaru objętego planem w granicach osadnictwa o średniowiecznej i nowożytniej metryce i ustanowienie w związku z tym strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych,
 - b) w granicach obszaru objętego ustaleniami planu nie występują zabytki nieruchome, jak również dobra kultury współczesnej, które mogłyby wymagać określenia zasad ich ochrony;
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - poprzez ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji;
 - 6) walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez umożliwienie optymalnego wykorzystania powierzchni terenu, zgodnie z oczekiwaniami właścicieli nieruchomości objętych planem;
 - 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;
 - 9) potrzeby interesu publicznego:
 - a) na obszarze objętym planem nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznych (w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
 - b) na obszarze objętym planem nie przewidziano realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, krajowym i wojewódzkim;
 - 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 oraz przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronie ogłoszenie w prasie miejscowej („Gazeta Wyborcza - Wrocław”, 11 września 2015 r.) oraz przez obwieszczenie opublikowane w dniu 11 września 2015 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 5 października 2015 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”, 17 czerwca 2016 r.) oraz przez obwieszczenie w dniu 17 czerwca 2016 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 27 czerwca do 25 lipca 2016 r.,
 - d) zorganizowanie w dniu 6 lipca 2016 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
 - e) wyznaczenie w ogłoszeniu terminu (do dnia 9 sierpnia 2016 r.), w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu (w wyznaczonym terminie _____ uwagi podlegające rozpatrzeniu 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 wyważenia interesu publicznego oraz interesów prywatnych. Ustalenia planu są zgodne z wnioskami właścicieli nieruchomości z dnia 29 września 2014 r. i 9 października 2014 r., w których postulowano o zwiększenie dopuszczalnej ilości lokali mieszkalnych (w ustaleniach dotychczas obowiązującego planu w granicach terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej **B-MU1** dopuszczano nie więcej niż 2 lokale mieszkalne).
 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. Bohaterów Getta 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy ul. Bohaterów Getta w Bolesławcu*, 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. Bohaterów Getta 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 już obecnie zabudowanego i przyłączonego sieci infrastruktury technicznej terenu.
 5. Ustalenia zawarte w *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy ul. Bohaterów Getta w Bolesławcu* nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec”, przyjętego uchwałą Nr LVI/463/2014 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 12 listopada 2014 r. Obszar objęty planem położony jest w granicach wyznaczonego w *Studium* obszaru funkcyjnego mieszkalnictwa o niskiej intensywności zabudowy **B-MN**: zabudowy jednorodzinnej (w rozumieniu przepisów odrębnych) oraz budynków wielorodzinnych o formie architektonicznej i gabarytach zbliżonych do budynku jednorodzinnej, ale o liczbie mieszkań większej niż 2. Zapisy rozdziału III-2 *Studium* pozwalają na uznanie za zgodne z ustaleniami *Studium* utrzymanie przeznaczenia terenu określonego w obowiązującym, w dniu wejścia w życie niniejszego *Studium*, miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jak również dotychczasowego sposobu użytkowania terenu i obiektów z nim związanych - niezależnie od docelowego kierunku zagospodarowania wskazanego w *Studium*. W obowiązującym na przedmiotowym obszarze *Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec - dla prawobrzeżnej części miasta, ograniczonej od południa i wschodu granicami administracyjnymi miasta Bolesławiec, od północy drogą krajową nr 4, od zachodu rzek Bóbr* uchwalonym Uchwałą Nr VI/43/07 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 14 marca 2007 r. teren został oznaczony symbolem **B-MU1** (teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej). Taki sposób przeznaczenia terenu został utrzymany na przeważającej części obszaru objętego planem (teren **B-MN/U**). Zmiana polegająca na zwiększeniu dopuszczalnej ilości lokali mieszkalnych (przy ograniczeniu udziału usług została wprowadzona przez wyznaczenie w planie terenu zabudowy wielorodzinnej niskiej **B-MWn** (którego przeznaczenie jest zgodne z charakterem określonego w *Studium* obszaru funkcyjnego mieszkalnictwa o niskiej intensywności zabudowy **B-MN**).
 6. Zgodnie z Uchwałą Nr XVI/200/2015 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 30 grudnia 2015 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 miasta Bolesławiec - dla prawobrzeżnej części miasta, ograniczonej od południa i wschodu granicami administracyjnymi miasta Bolesławiec, od północy drogą krajową nr 4, od zachodu rzek Bóbr* uchwalonego Uchwałą Nr VI/43/07 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 14 marca 2007 r. Wnioski do planu wniesione w dniach właścicieli nieruchomości z dnia 29 września 2014 r. i 9 października 2014 r. (opisane w ust. 2 uzasadnienia) określono jako uwzględnione w trwającej procedurze planistycznej.
 7. Jak wynika z *skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy ul. Bohaterów Getta w Bolesławcu*, realizacja planu nie będzie wpływać w istotny sposób na budżet Gminy. Na neutralny obraz skutków finansowych ma fakt, że w planie nie zaplanowano inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy.

Mając na uwadze powyższe, przedstawiam do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy ul. Bohaterów Getta w Bolesławcu.