

**UCHWAŁA NR XLIV/481/2022
RADY MIASTA BOLESŁAWIEC**

z dnia 28 września 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulic: Sosnowa -
Wrzosowa w Bolesławcu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079 i 1561) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą Nr XXIX/338/2021 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 28 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulic: Sosnowa - Wrzosowa 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: Sosnowa - Wrzosowa 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 - zbiór danych przestrzennych w postaci dokumentu elektronicznego GML;
- 3) załącznik nr 3 - rysunek planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w postaci pliku GeoTIFF.

3. Do projektu planu nie wniesiono uwag wymagających rozstrzygnięcia w sposób określony w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. 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 XXIX/338/2021 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 „H”;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, składające się z symbolu jednostki urbanistycznej, numeru kolejnego terenu (w ramach danej klasy przeznaczenia terenu) oraz symbolu klasy przeznaczenia terenu:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **H.1MN**,
 - b) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **H.1KDD**,
 - c) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami **H.1KR** i **H.2KR**,
 - d) teren komunikacji pieszo - rowerowej, oznaczony symbolem **H.1KP**;
 - e) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem **H.1IE**,
 - f) tereny lasów, oznaczone symbolami **H.1L** i **H.2L**;
 - g) teren zieleni, oznaczony symbolem **H.1Z**;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) pas techniczny obszaru kolejowego;
- 6) oznaczenia wymiarowe (w metrach);
- 7) strefy kontrolowane gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3 MPa.

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

§ 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 „H”, poprzedzającą symbol oznaczenia terenu;

- 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 (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) 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) 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) **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;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą 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);
- 6) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) **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;
- 8) **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;
- 9) **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;
- 10) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi 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;
- 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 ogólne**

§ 4. 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;
- 3) obowiązuje stosowanie kolorystyki zabudowy harmonizującej z otoczeniem, zbliżonej do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: wapno, piasek, drewno, cegła, kamień naturalny oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów;
- 4) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy.

§ 5. 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) 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) 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.

§ 6. 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.

§ 7. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie udokumentowano występowania zabytków nieruchomych, zabytków archeologicznych, krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, wymagających określenia zasad ich ochrony.

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

§ 9. 1. Określa się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - granica obszaru objętego planem stanowi zarazem granicę obszaru położonego 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. 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.

§ 10. 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°.

§ 11. Określa się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w granicach terenów oznaczonych symbolami: **H.1MN, H.2KR, H.1KP i H.1ZI**, określa się strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3 MPa:
 - a) o szerokości wynoszącej (licząc od osi gazociągu):
 - dla budynków mieszkalnych o szerokości wynoszącej 40 m (20 m na stronę),
 - dla wolnostojących budynków niemieszkalnych o szerokości wynoszącej 30 m (15 m na stronę);
 - b) w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, wydanych na podstawie ustawy - Prawo budowlane;
- 2) w granicach terenów oznaczonych symbolami **H.1Z i H.2L** wyznacza się pas techniczny obszaru kolejowego o szerokości 20 m (licząc od granicy obszaru kolejowego), w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie

i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.

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

- 1) ustala się powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **H.1KDD**, drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **H.2KR**, terenu komunikacji pieszo - rowerowej, oznaczonego symbolem **H.1KP** oraz za pośrednictwem układu dróg publicznych przyległych do obszaru objętego planem;
- 2) w granicach terenu oznaczonego symbolem **H.1MN** dopuszcza się wydzielanie nie wyodrębnionych na rysunku planu dróg wewnętrznych, przy czym:
 - 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 usytuowanie określonych w przepisach szczegółowych uchwały miejsc do parkowania na działce budowlanej z którą związany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą, przy czym dopuszcza się wliczenie miejsc do parkowania zlokalizowanych w garażach;
- 4) 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 wyznaczonego w planie terenu oznaczonego symbolem **H.1MN**, 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,
 - dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowych poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy,
- 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) w zakresie gazociągów o maksymalnym ciśnieniu roboczym powyżej 0,5 MPa dopuszcza się:
 - a) modernizację istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3 MPa,
 - b) budowę nowych gazociągów podwyższonego średniego i wysokiego ciśnienia, pod warunkiem, że strefy kontrolowane dla nowych gazociągów będą zawierały się w granicach stref kontrolowanych wyznaczonych dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3 MPa;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) dopuszcza się modernizację oraz budowę sieci telekomunikacyjnych i teleinformatycznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) w przypadku kolizji pomiędzy docelowym sposobem zabudowy i zagospodarowania terenu wynikającym z ustaleń planu a istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, należy przewidzieć przebudowę tych sieci;
- 9) dopuszcza się rozmieszczanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi, 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.

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

Rozdział 3. Przepisy szczegółowe

§ 14. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **H.1MN**, określa się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych, przy czym w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady ochrony środowiska - obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) 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,
 - b) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,
 - c) ustala się obowiązek stosowania dachów o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30° - 45° , o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych lub wielospadowych, pokrytych dachówką ceramiczną, cementową lub blachą płaską, przy czym dopuszcza się:
 - wprowadzenie w połaci dachu lukarn i okien połaciowych,
 - dowolne ukształtowanie i pokrycie zadaszeń lukarn, wejść do budynków, ganków, tarasów i werand,
 - dowolne ukształtowanie i pokrycie zadaszeń budynków gospodarczych, garażowych i wiat,
 - d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 9 m, przy czym wysokość wolnostojących budynków gospodarczych, garażowych i wiat nie może przekraczać 5 m przy dachach stromych i 4 m przy dachach płaskich,
 - e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - f) w zakresie gabarytów budynków ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej:
 - 18 m - dla działek budowlanych o szerokości frontu działki do 24 m,
 - 35 m - dla działek budowlanych o szerokości frontu działki przekraczającej 24 m;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
 - a) intensywność zabudowy w przedziale 0,01 - 0,90,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,35,

- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40 %,
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - jedno stanowisko na jedno mieszkanie,
 - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej (powierzchni ogólnodostępnej lub bezpośrednio związanej z obsługą klientów, nie wliczając zaplecza magazynowego, technicznego, biurowego i socjalnego) lokalu użytkowego wydzielonego w budynku mieszkalnym,
 - e) 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,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 800 m²,
 - g) minimalna powierzchnia działki budowlanej przypadająca na jedno mieszkanie: 400 m²;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - obowiązują ustalenia o których mowa w § 11 pkt 1, wynikające z położenia części terenu w zasięgu strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3 MPa;
- 6) 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 %.

§ 15. Dla **terenu drogi dojazdowej**, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **H.1KDD**, określa się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych, określona na podstawie przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, jako ulica klasy dojazdowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu - nie zachodzi potrzeba określenia ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy, o którym mowa w pkt 3;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu - ustala się zakaz zabudowy rozumiany jako zakaz wznoszenia budynków;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - a) ustala się szerokość ulicy w jej liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,

- b) dopuszcza się wydzielenie miejsc do parkowania, przy czym obowiązuje wydzielenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych dla dróg publicznych,
 - c) dopuszcza się przebudowę i modernizację ulicy, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

§ 16. Dla **terenów komunikacji drogowej wewnętrznej**, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **H.1KR** i **H.2KR**, określa się:

- 1) przeznaczenie terenów - drogi wewnętrzne w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu - nie zachodzi potrzeba określenia ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy, o którym mowa w pkt 3;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) ustala się zakaz zabudowy rozumiany jako zakaz wznoszenia budynków,
 - b) obowiązują ustalenia o których mowa w § 11 pkt 1, wynikające z położenia części terenu **H.2KR** w zasięgu strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3 MPa,
 - c) obowiązują ustalenia o których mowa w § 11 pkt 2, wynikające z położenia części terenu **H.2KR** w zasięgu pasa technicznego obszaru kolejowego;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - a) ustala się szerokość dróg wewnętrznych w ich liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się realizację nawierzchni dróg wewnętrznych jednoprzestrzennie, bez wyodrębnionego chodnika i jezdni,
 - c) dopuszcza się wydzielenie miejsc do parkowania, przy czym obowiązuje wydzielenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych dla stref ruchu i stref zamieszkania,
 - d) dopuszcza się przebudowę i modernizację dróg wewnętrznych, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

§ 17. Dla **terenu komunikacji pieszo - rowerowej**, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **H.1KP**, określa się:

- 1) przeznaczenie terenu - komunikacja piesza i rowerowa, przez co rozumie wydzielony pas terenu przeznaczony i dostosowany do poruszania się pieszych, a także przejazdu wózków dziecięcych, wózków osób ze szczególnymi potrzebami, rowerów oraz pozostałych środków transportu osobistego napędzanych siłą mięśni lub o napędzie elektrycznym;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu - nie zachodzi potrzeba określenia ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy, o którym mowa w pkt 3;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) ustala się zakaz zabudowy rozumiany jako zakaz wznoszenia budynków,
 - b) obowiązują ustalenia o których mowa w § 11 pkt 1, wynikające z położenia części terenu w zasięgu strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3 MPa;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - a) ustala się szerokość terenu komunikacji pieszej i rowerowej w jego liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się utwardzenie całej powierzchni terenu;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

§ 18. Dla **terenu elektroenergetyki**, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **H.1IE**, określa się:

- 1) przeznaczenie terenu - elektroenergetyka, przez co należy rozumieć teren i związane z nim obiekty i urządzenia służące przetwarzaniu, przesyłowi oraz dystrybucji energii elektrycznej (stacja transformatorowa 20/0,4 kV);
- 2) zasady ochrony środowiska i przyrody - na granicy terenu obowiązuje zachowanie natężenia pól elektromagnetycznych na poziomie określonym w przepisach wydanych na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym,

- b) dopuszcza się dowolne ukształtowanie i pokrycie dachu,
 - c) wysokość zabudowy nie może przekraczać nie może przekraczać 5 m przy dachach stromych i 4 m przy dachach płaskich,
 - d) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
- a) intensywność zabudowy w przedziale 0,00 - 0,50:
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0,50,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0 % (dopuszcza się zabudowanie i utwardzenie całej powierzchni terenu),
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - nie zachodzi potrzeba określenia z uwagi na brak dopuszczenia w planie zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi lub wymagającej stałej obsługi komunikacyjnej;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

§ 19. Dla **terenów lasu**, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **H.1L** i **H.2L**, określa się:

- 1) przeznaczenie terenów - lasy w rozumieniu przepisów odrębnych, a także tereny przeznaczone pod zalesienie;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - obowiązują ustalenia o których mowa w § 11 pkt 2, wynikające z położenia części terenu **H.2L** w zasięgu pasa technicznego obszaru kolejowego;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

§ 20. Dla **terenu zieleni**, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **H.1Z**, określa się:

- 1) przeznaczenie terenu - zieleń izolacyjna, przez co rozumie się teren przeznaczony do rozmieszczenia zaplanowanych i urządzonych zespołów zieleni o charakterze izolującym i ochronnym;

- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym minimalna liczba miejsc do parkowania - nie zachodzi potrzeba określenia ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy, o którym mowa w pkt 3 lit. a;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) ustala się zakaz zabudowy rozumiany jako zakaz wznoszenia budynków,
 - b) obowiązują ustalenia o których mowa w § 11 pkt 1, wynikające z położenia części terenu w zasięgu strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3 MPa,
 - c) obowiązują ustalenia o których mowa w § 11 pkt 2, wynikające z położenia części terenu w zasięgu pasa technicznego obszaru kolejowego;
 - d) dopuszcza się wyposażenie terenu w terenowe urządzenia wypoczynkowe i rekreacyjne, w tym place zabaw i zewnętrzne urządzenia do ćwiczeń sportowych i rehabilitacyjnych, pod warunkiem uwzględnienia przy ich lokalizacji warunków, o których mowa w § 11, oraz pod warunkiem, że powierzchnia terenu przeznaczona pod lokalizację terenowych urządzeń wypoczynkowych i rekreacyjnych nie przekroczy 40% powierzchni terenu;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

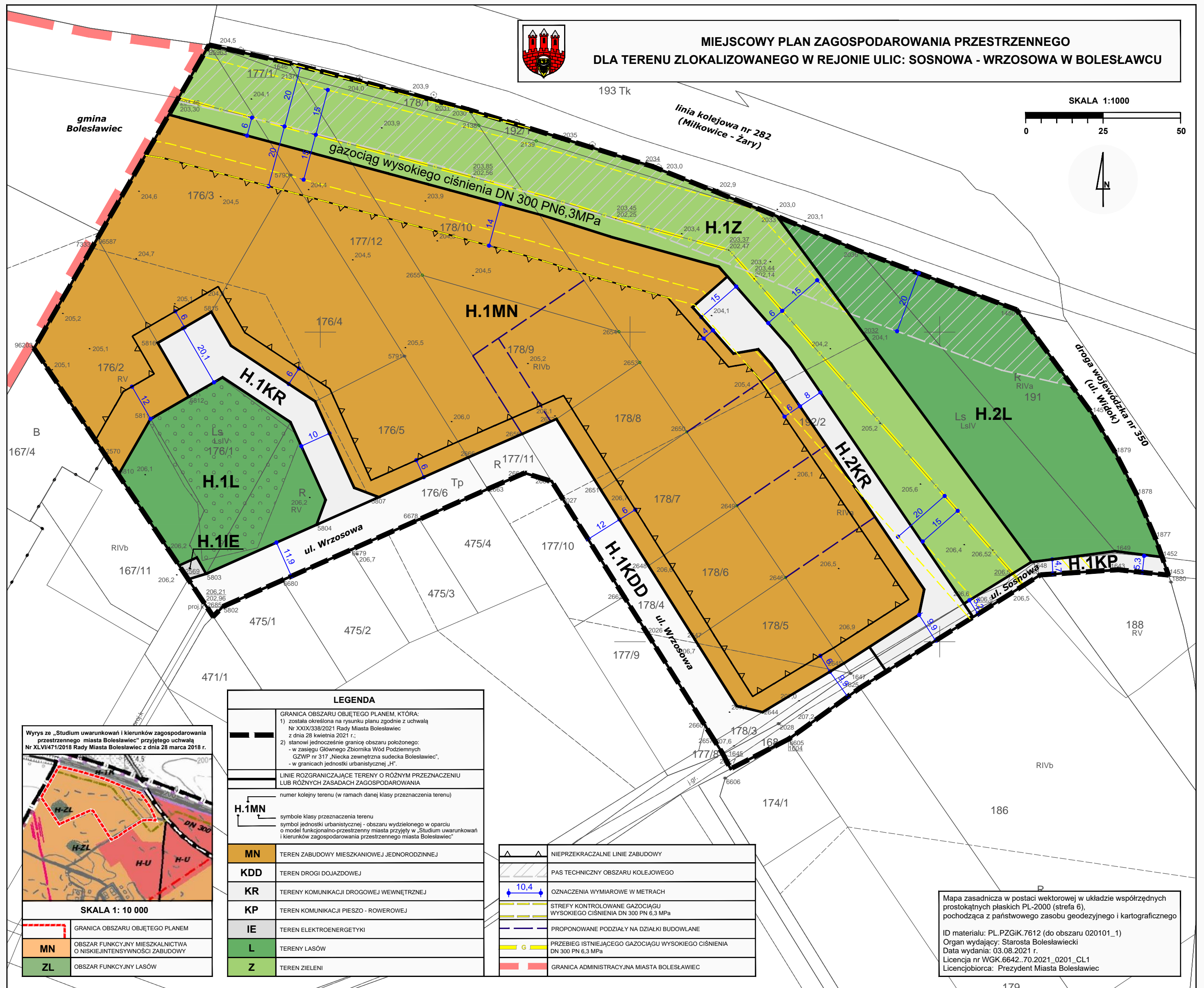
§ 21. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Bolesławiec.

§ 22. 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

Józef Pokładek

Rysunek planu

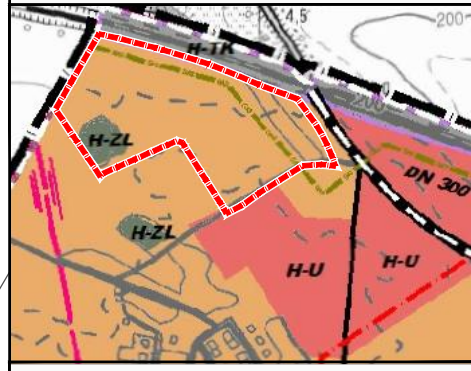


**MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 DLA TERENU ZLOKALIZOWANEGO W REJONIE ULIC: SOSNOWA - WRZOSOWA W BOLESŁAWCU**

SKALA 1:1000



Wzrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec” przyjętego uchwałą Nr XLVII/471/2018 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 28 marca 2018 r.



SKALA 1: 10 000

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	MN OBSZAR FUNKCYJNY MIESZKALNICTWA O NISKIEJ INTENSYWNOSCI ZABUDOWY
	ZL OBSZAR FUNKCYJNY LASÓW

LEGENDA	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM, KTÓRA: 1) została określona na rysunku planu zgodnie z uchwałą Nr XXIX/338/2021 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 28 kwietnia 2021 r.; 2) stanowi jednocześnie granicę obszaru położonego: - w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych SZWP nr 317 „Niecka zewnętrzna sudecka Bolesławiec”, - w granicach jednostki urbanistycznej „H”.
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	numer kolejny terenu (w ramach danej klasy przeznaczenia terenu)
	symbole klasy przeznaczenia terenu
	symbol jednostki urbanistycznej - obszaru wydzielonego w oparciu o model funkcjonalno-przestrzenny miasta przyjęty w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec”
	MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
	KR TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
	KP TEREN KOMUNIKACJI PIESZO - ROWEROWEJ
	IE TEREN ELEKTROENERGETYKI
	L TERENY LASÓW
	Z TEREN ZIELENI

	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	PAS TECHNICZNY OBSZARU KOLEJOWEGO
	OZNACZENIA WYMIAROWE W METRACH
	STREFY KONTROLOWANE GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 300 PN 6,3 MPa
	PROPONOWANE PODZIAŁY NA DZIAŁKI BUDOWLANE
	PRZEBIEG ISTNIĄCEGO GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 300 PN 6,3 MPa
	GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA BOLESŁAWIEC

Mapa zasadnicza w postaci wektorowej w układzie współrzędnych prostokątnych płaskich PL-2000 (strefa 6), pochodząca z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
 ID materiału: PL.PZGiK.7612 (do obszaru 020101_1)
 Organ wydający: Starosta Bolesławiecki
 Data wydania: 03.08.2021 r.
 Licencja nr W GK.6642..70.2021_0201_CL1
 Licencjobiorca: Prezydent Miasta Bolesławiec

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
XLIV/481/2022
Rady Miasta Bolesławiec
z dnia 28 września 2022 r.
Zalacznik2.gml



Zbiór danych przestrzennych w postaci dokumentu elektronicznego GML

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIV/481/2022
Rady Miasta Bolesławiec
z dnia 28 września 2022 r.

**Rysunek planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją
w postaci pliku GeoTIFF.**

Rysunek planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją
w postaci pliku GeoTIFF, opublikowany jest pod poniższym adresem:

<https://giap3.miastoceramiki.eu/boleslawiec/planowanie-przestrzenne?baseMap=825&checkedLayers=115402%2C115403%2C115404%2C1155958%2C115405%2C115407%2C115409%2C115410%2C115411%2C115412%2C115413%2C115414&composition=4321&lat=51.2621793914307&lng=15.551590849324077&zoom=9>

Przewodniczący Rady Miasta

Józef Pokładek

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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w następujący sposób:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - 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 jednorodzinnej, 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 objęte ochroną, natomiast występujące w granicach terenów **H.1L** i **H.2L** użytki gruntowe leśne nie zmieniły swojego sposobu przeznaczenia;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na obszarze objętym ustaleniami planu nie udokumentowano

występowania zabytków archeologicznych, 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,

c) uwzględnienie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w zasięgu strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3 MPa;

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 (w wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi, które mogłyby podlegać rozpatrzeniu przez Prezydenta Miasta Bolesławiec, w trybie określonym w 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 zachodziła konieczność dokonania wyważenia interesu publicznego oraz interesów prywatnych. W granicach obszaru objętego planem znalazły się zarówno grunty należące osób fizycznych jak i grunty pozostające w zasobie mienia komunalnego. Ponadto plan obejmuje grunty położone na trasie gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3 MPa, a także tereny dróg publicznych). Plan sporządzono w związku z realizacją wniosku do planu dotyczącego zmiany przeznaczenia terenu dotychczas użytkowanego rolniczo, oznaczonego w obowiązującym planie symbolem **H-R**, pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, co stanowić będzie uzupełnienie istniejącego zainwestowania miejskiego. Wniosek został uwzględniony w maksymalnym zakresie, w jakim umożliwiają to występujące na obszarze objętym planem uwarunkowania przestrzenne i prawne.

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: Sosnowa - Wrzosowa w Bolesławcu*”, zgodnie z art. 14 ust. 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: Sosnowa - Wrzosowa 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 planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.

5. Ustalenia zawarte w *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulic: Sosnowa - Wrzosowa 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 zasadniczej części w granicach wyznaczonego w *Studium* obszaru funkcyjnego mieszkalnictwa o niskiej intensywności zabudowy „**H-MN**”, w granicach którego przewidziano rozwój budownictwa o przeważającym udziale mieszkalnictwa o niskiej intensywności zabudowy, w tym zabudowy jednorodzinnej (w rozumieniu przepisów odrębnych). W planie uwzględniono także uwarunkowania wynikające z przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3 MPa, a także z występowania gruntów leśnych na wspomnianym obszarze. 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 w mieście Bolesławiec* (uchwała Nr XLVIII/401/10 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 24 lutego 2010 r., opublikowana w Dz. Urz. Woj. Doln. z 2010 r., Nr 64 poz. 981).

7. Jak wynika z „*Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulic: Sosnowa - Wrzosowa w Bolesławcu*”, w planie nie zapisano inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Obraz skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego jest korzystny dla budżetu gminy – prognozowany jest nieznaczny wzrost wielkości dochodów (podatki od czynności cywilnoprawnych pochodzące z obrotu nieruchomościami, opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, opłaty adiacenckie z tytułu podziału nieruchomości, możliwe do uzyskania po wejściu w życie uchwały).

Mając na uwadze powyższe, przedstawiam do uchwalenia *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulic: Sosnowa - Wrzosowa w Bolesławcu*.

MG/MZ

Przewodniczący Rady Miasta

Józef Pokładek