

UCHWAŁA NR XLVI/470/2018
RADY MIASTA BOLESŁAWIEC

z dnia 28 marca 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu zlokalizowanego przy ul. Staroszkolnej w Bolesławcu - część „A”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2017 r., poz. 1875, zm. Dz. U. z 2017 r. poz. 2232, z 2018 r. poz. 130) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2017 r., poz. 1073, zm. poz. 1566), w związku z uchwałą Nr XVIII/230/2016 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 24 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy ul. Staroszkolnej w Bolesławcu,

Rada Miasta Bolesławiec uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy ul. Staroszkolnej w Bolesławcu - część „A”, 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. Załącznikiem do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000.

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 stanowi jednocześnie granicę obszaru położonego w zasięgu:

a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 „Niecka zewnętrzna sudecka Bolesławiec”,

b) jednostek planistycznych gospodarowania wodami:

- jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) „Młynówka”, o kodzie PLRW60006163794, stanowiącej część scalonej części wód „Bóbr od Żeliszowskiego Potoku do Bobrzyicy” (SO0607),

- jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) Nr 93 o kodzie PLGW600093,

c) terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych przy ul. Modłowej;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

a) **C-MWs** - teren zabudowy wielorodzinnej średniowysokiej,

b) **C-KDL** - teren drogi publicznej - ulica klasy lokalnej,

c) **C-KDW** - teren drogi wewnętrznej;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) oznaczenia wymiarowe.

§ 3. Ileć 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 „C”;

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 posiadającą 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 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 oraz służące rekreacji place do gier zespołowych (korty, boiska);
- 8) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi niepowodujące konfliktów sąsiedztwa, o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 400 m², o ile w przepisach szczegółowych uchwały nie określono inaczej, o lokalnym charakterze, w tym: handel detaliczny (artykuły spożywcze, odzież i obuwie, prasa i media, artykuły papiernicze, kosmetyki, środki czystości, wyposażenie gospodarstwa domowego), usługi hotelarskie (hotele, pensjonaty, hostele i inne miejsca krótkotrwałego zakwaterowania), usługi gastronomiczne (restauracje, bary i obiekty małej gastronomii), usługi edukacyjne i szkoleniowe, 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, komisy, 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, usługi poligraficzne, naprawy urządzeń elektrycznych i elektronicznych, usługi szewskie, krawieckie i ślusarskie, placówki opiekuńcze i oświatowo-wychowawcze (żłobki, kluby dziecięce, przedszkola, świetlice środowiskowe) 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;
- 10) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć przestrzeń pomiędzy powierzchnią terenu a płaszczyzną równoległą do tej powierzchni terenu, ograniczającą w pionie wysokość obiektów budowlanych.

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 dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy.

§ 5. 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.

§ 6. 1. Zasady ochrony i kształtowania krajobrazu określono w § 5 i w przepisach szczegółowych uchwały, poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenów, maksymalnej wysokości zabudowy oraz gabarytów obiektów.

2. 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.

§ 7. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie udokumentowano występowania zasobów dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej wymagających określenia zasad ich ochrony.

§ 8. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznych w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 9. 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 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.

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

1) obszar objęty ustaleniami planu położony jest:

a) w obrębie 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, w granicach którego obowiązują sposoby zagospodarowania terenów zapewniające ochronę zasobów wód podziemnych przed degradacją, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) w obrębie jednostek planistycznych gospodarowania wodami, dla których obowiązują sposoby zagospodarowania terenów wynikające z „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”:

- jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) „Młynówka”, o kodzie PLRW60006163794, stanowiącej część scalonej części wód „Bóbr od Żeliszowskiego Potoku do Bobrzyńcy” (SO0607),

- jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) Nr 93 o kodzie PLGW600093;

2) w granicach terenu ochrony pośredniej wyznaczonego dla ujęcia wód podziemnych przy ul. Modłowej, obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów ustawy – Prawo wodne oraz z rozporządzenia w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęć wód podziemnych, wydanego na podstawie tej ustawy przez właściwego dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej.

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

§ 11. Określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość frontu działki: 5 m;

- 2) minimalna powierzchnia działki: 70 m²;
- 3) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 45 - 125°.

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

- 1) ustala się powiązania drogi wewnętrznej **C-KDW** z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem drogi publicznej usytuowanej w granicach terenu **C-KDL** (ul. Staroszkolna biegnąca w ciągu drogi powiatowej Nr 2312D);
- 2) na terenie drogi publicznej **C-KDL**, a także w strefach ruchu i strefach zamieszkania obowiązuje zapewnienie liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach ustawy o drogach publicznych;
- 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.

§ 13. 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 modernizację i rozbudowę istniejącej sieci dystrybucyjnej oraz budowę nowej sieci elektroenergetycznej o maksymalnym napięciu do 20 kV, przy czym obowiązuje budowa nowych odcinków sieci niskiego oraz średniego napięcia jako linii kablowych,
 - b) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych 20/0,4 kV w granicach wyznaczonych w planie terenów o innym przeznaczeniu;
- 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 oraz budowę nowej sieci gazowej 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,
 - dla gazociągów niskiego i średniego ciśnienia obowiązuje stosowanie stref kontrolowanych o szerokości 1,00 m, w których warunki i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określono w przepisach w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, wydanych na podstawie ustawy - Prawo budowlane,
 - 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 jej modernizację i rozbudowę oraz budowę nowej sieci wodociągowej 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, przy czym dopuszcza się wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w indywidualną oczyszczalnię ścieków bytowych, na zasadach określonych w ustawie o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,
 - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) dopuszcza się modernizację i rozbudowę sieci oraz budowę nowej 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 i grupowych urządzeń i instalacji grzewczych,

- b) dopuszcza się modernizację i rozbudowę tej sieci oraz budowę nowej sieci ciepłowniczej - na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 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).

§ 14. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie zachodzi potrzeba określenia sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 15. Dla **terenu zabudowy wielorodzinnej średniowysokiej**, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **C-MWs**, określa się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa wielorodzinna średniowysoka, przez co rozumie się budynki mieszkalne zawierające więcej niż 2 mieszkania, zaliczane do budynków średniowysokich, przy czym dopuszcza się:
 - a) usługi nieuciążliwe w wydzielonych lokalach użytkowych lokalizowanych w parterze budynku (pierwszej kondygnacji nadziemnej), których powierzchnia całkowita nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej tego budynku,
 - b) garaże wielostanowiskowe stanowiące kondygnację podziemną budynku;
- 2) zasady ochrony środowiska - obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym lub zwartym (składającą się z przylegających do siebie segmentów),
 - b) dopuszcza się sytuowanie ścian budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - c) dopuszcza się dachy:
 - płaskie (stropodachy) lub o kącie nachylenia połaci nieprzekraczającym 20° o dowolnym pokryciu,
 - o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30° - 45°, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową lub blachą płaską, przy czym dopuszcza się lukarny,
 - d) zakazuje się lokalizowania wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych - obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania na stanowiskach zorganizowanych na terenie lub w garażach wielostanowiskowych,
 - e) wysokość zabudowy nie może przekraczać 17,5 m, w tym pięciu kondygnacji nadziemnych, przy czym w przypadku wyodrębnienia lokali użytkowych lokalizowanych w parterze budynku (pierwszej kondygnacji nadziemnej) dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy do 18 m,
 - f) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, przy czym nie dotyczą one:
 - garażu wielostanowiskowego stanowiącego kondygnację podziemną, którego realizację dopuszcza się w granicach działki budowlanej,
 - stacji transformatorowych 20/0,4 kV o których mowa w § 13 pkt 1 lit. b,
 - g) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku wielorodzinnej wolnostojącego lub pojedynczego segmentu w zabudowie zwartej: 600 m², przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się garażu wielostanowiskowego stanowiącego kondygnację podziemną;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):

- a) intensywność zabudowy w przedziale: 0,00 - 2,00, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się garażu wielostanowiskowego stanowiącego kondygnację podziemną, którego realizację dopuszcza się w granicach działki budowlanej,
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,40, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się garażu wielostanowiskowego stanowiącego kondygnację podziemną, którego realizację dopuszcza się w granicach działki budowlanej,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%,
- 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 50 m² powierzchni całkowitej lokali użytkowych,
 - 1 stanowisko przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 15 stanowisk;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - obowiązują ustalenia § 10 ust 1;
- 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%.

§ 16. Dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **C-KDL**, 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 lokalnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu - nie zachodzi potrzeba ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy, o którym mowa w pkt 3;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) obowiązuje zakaz wznoszenia zabudowy, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się lokalizację wiat przystanków komunikacji publicznej, obiektów małej architektury, sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń melioracyjnych;
- 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;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - obowiązują ustalenia § 10 ust 1;
- 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 5%.

§ 17. Dla terenu drogi wewnętrznej, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **C-KDW**, określa się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna 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 terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) obowiązuje zakaz wznoszenia zabudowy, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - a) ustala się szerokość drogi wewnętrznej w ich liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,

b) dopuszcza się:

- realizację nawierzchni drogi wewnętrznej jednoprzestrzennie, bez wyodrębnionego chodnika i jezdni,
- lokalizację elementów uspokojenia ruchu, takich jak: poprzeczne progi spowalniające przejazd pojazdów, gazony, zieleńce i wyspy zwężające lub wyginające pas przeznaczony dla ruchu pojazdów,
- wydzielenie miejsc do parkowania;

5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - obowiązują ustalenia § 10 ust 1;

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 5%.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

§ 19. 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

Jarosław Kowalski

Załącznik do uchwały Nr XLVI/470/2018
Rady Miasta Bolesławiec
z dnia 28 marca 2018 r.
Zalacznik1.pdf

Rysunek planu

Uzasadnienie

1. Do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy ul. Staroszkolnej w Bolesławcu* Rada Miasta Bolesławiec przystąpiła uchwałą Nr XVIII/230/2016 z dnia 24 lutego 2016 r. Uchwałą objęto obszar o powierzchni ok. 5,59 ha położony w północno-wschodniej części miasta Bolesławiec, po północnej stronie średnicy miejskiej (ul. Augusta Cieszkowskiego biegnąca w ciągu drogi krajowej nr 94). Celem planu jest przeznaczenie obecnie niezabudowanego terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Z uwagi na wstępną opinię Komendanta Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Bolesławcu wyrażoną w piśmie PZ 5562.3.1.2017 (l.dz. 205/17) z dnia 6 lutego 2017 r., w której organ wskazał na potrzebę zapewnienia alternatywnej drogi dojazdowej do planowanego osiedla, z obszaru objętego pierwotnie planem wydzielono teren o powierzchni ok. 1,18 ha (część „A”), na którym planuje się realizację pierwszego etapu osiedla w oparciu o istniejący dojazd z ul. Staroszkolnej. Realizacja osiedla mieszkaniowego na pozostałym obszarze (objętym uchwałą Nr XVIII/230/2016 z dnia 24 lutego 2016 r.) będzie możliwa po zapewnieniu alternatywnego dojazdu do tego osiedla.

2. 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 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), 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 - 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) dla terenu **C-MWs** uwzględniając dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 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 zewnętrzna sudecka Bolesławiec”,

d) uwzględniając położenie obszaru objętego planem w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami - jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) „Młynówka”, o kodzie PLRW60006163794, która stanowi część scalonej części wód „Bóbr od Żeliszowskiego Potoku do Bobrzycy” (SO0607) oraz poprzez ustalenia dotyczące zasad odprowadzania wód opadowych i roztopowych,

e) uwzględniając położenie obszaru objętego planem w granicach terenu ochrony pośredniej wyznaczonego dla ujęcia wód podziemnych „Modłowa”,

f) dokonane w planie zmiany przeznaczenia terenów dotyczą gruntów zabudowanych i zurbanizowanych, niewymagających uzyskania zgody na ich przeznaczenie na cele nierolnicze w myśl przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1116);

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na obszarze objętym ustaleniami planu nie udokumentowano występowania zasobów dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej wymagających 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 ustalenie przeznaczenia, parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów, adekwatnych do ich potencjału wynikającego z ich 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;

9)potrzeby interesu publicznego:

a)wyznaczając teren drogi publicznej - ulicy klasy lokalnej oznaczonej symbolem **G-KDL** (ul. Staroszkolna biegnąca w ciągu drogi powiatowej nr 2312 D),

b)na obszarze objętym planem nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznych (w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*),

c)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 („Gazeta Wyborcza - Wrocław”, 20 maja 2016 r.) oraz przez obwieszczenie opublikowane w dniu 20 maja 2016 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 13 czerwca 2016 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” z dnia 27 listopada 2017 r.) oraz przez obwieszczenie w dniu 27 listopada 2017 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 5 grudnia 2017 r. do 5 stycznia 2018 r.,

d)zorganizowanie w dniu 14 grudnia 2017 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

e)wyznaczenie w ogłoszeniu terminu (do dnia 19 stycznia 2018 r.), w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu,

f)rozpatrzenie przez Prezydenta Bolesławca w dniu 8 lutego 2018 r. uwagi wniesionej do planu w dniu 19 grudnia 2017 r.i sprostowanej pismem wnoszącego uwagę z dnia 11 stycznia 2018 r. (uwaga została uwzględniona przez Prezydenta Miasta Bolesławiec, a tym samym nie zachodziła konieczność dokonania przez Radę Miasta Bolesławiec rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag w sposób określony w art. 20 ust. 1 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.

3.W planie nie zachodziła potrzeba dokonania wyważenia interesu publicznego oraz interesów prywatnych. Plan sporządza się na wniosek właściciela nieruchomości z dnia 10 lutego 2016 r., w celu przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną średniowysoką.

4.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. Staroszkolnej 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. Staroszkolnej w Bolesławcu - część „A””, 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. Staroszkolnej w Bolesławcu - część „A””, 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.

5. 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 terenów.

6. Ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy ul. Staroszkolnej 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 wyznaczonych w Studium obszaru funkcyjnego usług i handlu C-U. Zgodnie z ustaleniami Studium dopuszcza się przeznaczenie maksymalnie 40 % powierzchni tego obszaru funkcyjnego jako terenów zabudowy wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowych, obiektów użyteczności publicznej, zieleni publicznej, sportu i rekreacji oraz obsługi komunikacji drogowej.

7. 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. Ustalenia Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ograniczonego od zachodu ulicą Kościuszki, od południa projektowaną średnicą miejską, od północy i wschodu granicami administracyjnymi miasta Bolesławiec w Bolesławcu, uchwalonej Uchwałą Nr XXXIV/291/01 Rady Miejskiej w Bolesławcu z dnia 27 marca 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2001 r. Nr 54 poz. 604 z dnia 4 czerwca 2001 r.) uznano za częściowo zdezaktualizowany (plan był sporządzany pod rządami nieobowiązującej obecnie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, a co za tym idzie - jego skala, jak i zakres ustaleń nie odpowiadają obecnym wymogom prawa).

8. Jak wynika z „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy ul. Staroszkolnej w Bolesławcu - część „A””, uchwalenie planu miejscowego może skutkować utratą potencjalnych dochodów Gminy. Przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną średniowysoką (C-MWs) w miejsce terenów usług komercyjnych o charakterze ponadlokalnym, wyznaczonych w dotychczas obowiązującym planie (3Up), redukuje możliwość zastosowania wyższej stawki podatkowej od gruntów i powierzchni użytkowej budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej do opodatkowania nieruchomości wyższym podatkiem. Dochody podatkowe na projektowanych terenach nie zrekompensują spadku potencjalnych dochodów. Niekorzystny obraz skutków finansowych uchwalenia projektowanego planu miejscowego łagodzi jednak fakt, że w związku z uchwaleniem planu nie zachodzi konieczność realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy (biorąc pod uwagę powyższe, nie zachodziła konieczność dokonania przez Radę Miasta Bolesławiec rozstrzygnięcia w sposób określony w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Potencjalna utrata dochodów gminy może zostać także w znacznym zakresie skompensowana dochodami gminy ogólnie związanymi z obrotem nieruchomościami. Osiągnięcie założonych w prognozie dochodów możliwe jest przy wykonaniu działań mających na celu pobór świadczeń wyliczonych w prognozie jako opłat adiacenckich, podatków od czynności cywilnoprawnych i opłat planistycznych - możliwych w przypadku zajęcia korzystnego dla gminy wariantu, czyli zbycia nieruchomości o nowym przeznaczeniu w ciągu 5 lat po wejściu w życie planu miejscowego.

Mając na uwadze powyższe, przedstawiam do uchwalenia projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy ul. Staroszkolnej w Bolesławcu - część „A”*.

MG/JK

Przewodniczący Rady Miasta

