

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

z dnia ____ 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenów zlokalizowanych przy ul. Grunwaldzkiej i ul. Wł. Łokietka 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. 778), 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 uchwałami Rady Miasta Bolesławiec z dnia 25 marca 2015 r.: Nr V/49/2015 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy ul. Grunwaldzkiej w Bolesławcu i Nr V/51/2015 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy ul. Wł. Łokietka w Bolesławcu,

Rada Miasta Bolesławiec uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych przy ul. Grunwaldzkiej i ul. Wł. Łokietka 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 składający się z następujących załączników graficznych:
 - a) załącznika nr 1 obejmującego obszar zlokalizowany przy ul. Grunwaldzkiej;
 - b) załącznika nr 2 obejmującego obszar zlokalizowany przy ul. Wł. Łokietka;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, które stanowi załącznik nr 3 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) **A-MN/U** - teren zabudowy jednorodzinnej i usługowej,
 - b) **A-MS1** i **A-MS2** - tereny zabudowy śródmiejskiej,
 - c) **A-UZ** - teren usług zdrowia,
 - d) **A-KS** - teren obsługi komunikacji,

* Załącznik nr 3 zostanie zredagowany stosownie do treści art. 20 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zależności od złożonych uwag lub ich braku.

- e) **A-KDW1 i A-KDW2** - tereny dróg wewnętrznych;
 - 3) obowiązujące linie zabudowy;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) miejsca zmiany typu linii zabudowy;
 - 6) oznaczenia wymiarowe;
 - 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej;
 - 8) zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
- 1) granice obszarów objętych planem określone na rysunku planu zgodnie z następującymi uchwałami Rady Miasta Bolesławiec z dnia 25 marca 2015 r.:
 - a) Nr V/49/2015 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy ul. Grunwaldzkiej,
 - b) Nr V/51/2015 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy ul. Wł. Łokietka;
 - 2) pomniki przyrody ożywionej:
 - a) miłorząb dwuklapowy (*Ginkgo biloba*) „Mandaryn”,
 - b) cis pospolity (*Taxus baccata*) „Chochoł”.
- § 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 „A”;
 - 2) **linii zabudowy**:
 - a) **nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu (samodzielnie lub łącznie z liniami rozgraniczającymi dany teren), na którym dopuszcza się wznoszenie zabudowy,
 - b) **obowiązującej** - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymagane jest usytuowanie co najmniej 50% lica elewacji frontowej budynku;
 - 3) **modernizacji** - należy przez to rozumieć ogół robót budowlanych i prac instalacyjnych, mający na celu trwałe podniesienie wartości użytkowej obiektów budowlanych, w tym budynków oraz sieci infrastruktury technicznej i komunikacji (obejmujący także całkowitą wymianę nie posiadającej potencjału modernizacyjnego części obiektu budowlanego), jak również dostosowanie ich parametrów do aktualnych wymogów wynikających z przepisów odrębnych oraz do aktualnych wymagań technologicznych;
 - 4) **pierzei** - należy przez to rozumieć ciąg frontowych elewacji budynków ustawionych w szeregu po jednej stronie ulicy;
 - 5) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
 - 6) **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;
 - 7) **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;

- 8) **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;
- 9) **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, 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 oraz pozostałe biura i siedziby osób fizycznych i prawnych wykonujących działalność gospodarczą, związków, stowarzyszeń i organizacji;
- 10) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej, wyrażony ułamkiem dziesiętnym;
- 11) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć przestrzeń pomiędzy powierzchnią terenu a płaszczyzną równoległą do tej powierzchni terenu, ograniczającą w pionie wysokość obiektów budowlanych, przy czym wysokość budynków określa się zgodnie z zasadami określonymi w przepisach w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wydanych na podstawie ustawy - Prawo budowlane.

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 przesłach 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, przy czym umieszczane szyldy nie mogą przesłaniać detali architektonicznych na fasadzie budynku, takich jak: listwy elewacyjne, gzymsy, opaski okienne i drzwiowe i bonie,
 - b) dopuszcza się umieszczanie szyldów w strefie wejściowej do budynku w formie tablic o maksymalnej powierzchni 0,2 m², 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 terenu.

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

- 1) dla zabytków nieruchomych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, położonych przy ul. Grunwaldzkiej 7 na terenie **A-MS1** oraz przy ul. Górne Młyny 2, na terenie **A-MS2**, obowiązują następujące ustalenia:
 - a) ochronie podlegają zachowane: bryła, forma i pokrycie dachu, kompozycja i wystrój elewacji, formy, kształty i obramienia otworów okiennych i drzwiowych, stolarki okienne i drzwiowe, oryginalny układ przestrzenny wnętrza,
 - b) dopuszcza się prace odtworzeniowe służące przywróceniu historycznej formy budynku, a w szczególności przywróceniu pierwotnej lokalizacji i ukształtowania otworu wejściowego do budynku i zewnętrznej stolarki drzwiowej w elewacji frontowej,
 - c) przy pracach odtworzeniowych, obowiązuje stosowanie materiałów budowlanych zgodnych z pierwotnie użytymi lub wizualnie od nich zbliżonych,
 - d) obowiązuje jednolita forma i kolorystyka stolarki okien i drzwi zewnętrznych w obrębie budynku, z zachowaniem pełnoplastycznych elementów konstrukcyjnych ramiaków (wykluczony podział międzyszybowy),
 - e) dopuszcza się przebudowę budynków do potrzeb poruszania się osób niepełnosprawnych oraz przekształcenia niezbędne dla dostosowania obiektu do współczesnych standardów użytkowych, szczególnie w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz bezpieczeństwa i higieny,
 - f) zakazuje się ocieplania zewnętrznych ścian budynków w sposób zakrywający, zniekształcający lub w inny sposób uniemożliwiający ekspozycję zachowanych, charakterystycznych elementów wystroju elewacji, a w szczególności: opasek okiennych i drzwiowych, gzymsów, listew elewacyjnych oraz elementów do nich podobnych,
 - g) zakazuje się prowadzenia po płaszczyźnie elewacji budynków przewodów wentylacyjnych, spalinowych, antenowych, elektrycznych i innych, do nich podobnych, z wyłączeniem systemów rynnowych i odgromowych,
 - h) zakazuje się umieszczania na elewacji frontowej budynków:

- urządzeń klimatyzacyjnych i anten parabolicznych,
 - tablic i urządzeń reklamowych, z wyłączeniem szyldów, o których mowa w § 4 pkt 3;
- 2) tereny **A-MS1**, **A-MS2**, **A-KS**, **A-KDW1** i **A-KDW2** oraz część terenu **A-UZ** położone są w strefie ochrony konserwatorskiej - podstawowej, w której:
- a) przedmiotem ochrony są:
 - zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków, na zasadach określonych w pkt 1,
 - zachowane ogrodzenie terenu **A-MS1** od strony ul. Grunwaldzkiej, objęte ochroną na zasadach określonych w § 13 pkt 3 lit. d,
 - b) zakazuje się lokalizowania:
 - wolno stojących tablic i urządzeń reklamowych,
 - tablic i urządzeń reklamowych umieszczanych na ogrodzeniu terenu;
- 3) obszary objęte ustaleniami planu położone są w całości 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;
- 4) w granicach obszarów objętych ustaleniami planu nie udokumentowano występowania 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) nadwieszania kondygnacji, wykusze, balkony i galerie oraz inne części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację, usytuowane powyżej parteru budynku - nie więcej niż 1,50 m,
 - d) ukształtowanie wejścia do budynku, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – według lokalnych uwarunkowań, nie więcej niż do granicy działki budowlanej.

§ 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 Bobrzycy” (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) dopuszcza się modernizację dróg wewnętrznych w granicach terenów **A-KDW1** i **A-KDW2** na zasadach określonych w § 18 i § 19 oraz w przepisach odrębnych;
- 2) do minimalnej liczby miejsc do parkowania określonych w przepisach szczegółowych uchwały dopuszcza się wliczenie miejsc do parkowania zlokalizowanych w garażach;
- 3) 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,
 - c) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych 20/0,4 kV jako stacji słupowych, stacji wbudowanych w obiekt lub jako wolno stojących stacji w granicach wyznaczonych w planie terenów o innym przeznaczeniu, przy czym:
 - obowiązuje zapewnienie przestrzeni zapewniającej dostęp do urządzeń elektroenergetycznych, o minimalnej szerokości 1,5 m,
 - w przypadku wydzielenia w granicach terenu działki przeznaczonej pod lokalizację stacji transformatorowej, dopuszcza się całkowite zabudowanie i utwardzenie jej powierzchni;
- 2) ustala się zaopatrzenie w gaz:
 - a) z istniejącej sieci dystrybucyjnej, 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 zlokalizowanych 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 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,
 - 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 (turbin 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 nr 1 do uchwały symbolem A-MN/U, dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu - poprawa warunków zagospodarowania przyległej nieruchomości przy ul. Targowej 4a-4c, na działce nr 1008 obręb Bolesławiec-9, przez co rozumie się teren zieleni i architektury ogrodowej towarzyszącej zabudowie jednorodzinnej i usługowej;
- 2) zasady ochrony środowiska i przyrody - obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, 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 3 wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) dla altan, wiat i innych obiektów małej architektury przekrytych dachem dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii i pokryciu,
 - b) dopuszcza się sytuowanie ścian budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m,

- d) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku: 25 m²;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
 - a) intensywność zabudowy w przedziale 0,00 - 0,25,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,25,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - 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 lokalizacji obiektów wymagających obsługi komunikacyjnej;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie zachodzi potrzeba określenia z uwagi na wydzielenie terenu w granicach wyłącznie jednej działki;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) zakazuje się wznoszenia budynków mieszkalnych i usługowych,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, sieci infrastruktury technicznej oraz ogrodzeń terenu;
- 8) 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 śródmiejskiej**, oznaczony na załączniku graficznym nr 1 do uchwały symbolem **A-MS1**, dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa śródmiejska, przez co rozumie się budynek, w którym dopuszcza się wydzielenie lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych służących do wykonywania działalności gospodarczej w zakresie usług nieuciążliwych, przy czym wymienione sposoby użytkowania mogą się uzupełniać w dowolnych proporcjach lub być wymiennym sposobem użytkowania tego budynku;
- 2) zasady ochrony środowiska i przyrody - obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zamieszkania zbiorowego i zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) obowiązują ustalenia § 6 pkt 1 dla domu z lat 80-tych XIX w., położonego przy ul. Grunwaldzkiej 7, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków,
 - b) obowiązują ustalenia § 6 pkt 2 wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej,
 - c) obowiązują ustalenia § 6 pkt 3 wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych;
 - d) obowiązuje zachowane istniejącego ogrodzenia terenu od strony ul. Grunwaldzkiej, o przęsłach z metaloplastyki i metalowych słupkach na podmurówce (wzdłuż elewacji frontowej budynku przy ul. Grunwaldzkiej 7) oraz w formie muru z piaskowca, przy czym obowiązuje dostosowanie kolorystyki metalowych elementów ogrodzenia do charakteru i kolorystyki elewacji frontowej budynku;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
 - a) intensywność zabudowy w przedziale 0,00 - 1,50,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,50,

- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%,
 - 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 lokali użytkowych, w tym nie mniej niż jedno stanowisko spełniające wymagania określone dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - dopuszcza się umieszczenie wymaganych miejsc do parkowania na terenie **A-KDW1**;
 - e) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektu - zgodnie z parametrami istniejącego budynku położonego przy ul. Grunwaldzkiej 7, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków,
 - f) obowiązująca linia zabudowy w obrysie budynku położonego przy ul. Grunwaldzkiej 7, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie zachodzi potrzeba określenia z uwagi na wydzielenie terenu w granicach wyłącznie jednej działki;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) zakazuje się wznoszenia nowych budynków,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, sieci infrastruktury technicznej oraz ogrodzeń terenu;
- 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 10%.

§ 15. Ustala się **teren zabudowy śródmiejskiej**, oznaczony na załączniku graficznym nr 2 do uchwały symbolem **A-MS2**, dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa śródmiejska, przez co rozumie się budynek, w którym dopuszcza się wydzielenie lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych służących do wykonywania działalności gospodarczej w zakresie usług nieuciążliwych, przy czym wymienione sposoby użytkowania mogą się uzupełniać w dowolnych proporcjach lub być wymiennym sposobem użytkowania tego budynku;
- 2) zasady ochrony środowiska i przyrody - obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zamieszkania zbiorowego i zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) obowiązują ustalenia § 6 pkt 1 dla budynku mieszkalno-usługowego z drugiej połowy XIX w., położonego przy ul. Górne Młyny 2, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków,
 - b) obowiązują ustalenia § 6 pkt 2 wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej,
 - c) obowiązują ustalenia § 6 pkt 3 wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) od strony ul. Wł. Łokietka i ul. Górne Młyny obowiązuje układ zabudowy w formie pierzei,
 - b) dopuszcza się sytuowanie ścian budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,

- c) dopuszcza się nadbudowę dachu budynku przy ul. Górne Młyny 2, nad jego częścią przekrytą dachem płaskim, przy czym połacie nadbudowywanego dachu muszą stanowić kontynuację istniejącego dachu dwuspadowego, z zachowaniem wysokości kalenicy, linii okapów i rodzaju pokrycia dachu,
 - d) w pozostałych przypadkach obowiązuje stosowanie dachów o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30° - 45° , o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, naczółkowych lub wielospadowych, pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze czerwonym-ceglastym,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 16 m dla pierzei od strony ul. Wł. Łokietka,
 - w pozostałych przypadkach w nawiązaniu do wysokości budynku przy ul. Górne Młyny 2, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków,
 - f) linie zabudowy:
 - obowiązujące linie zabudowy w linii wyznaczonej przez pierzeje zabudowy ul. Wł. Łokietka i ul. Górne Młyny,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy od strony terenu **A-KS** zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w nawiązaniu do najbardziej wysuniętych elementów elewacji tylnych zabudowy ul. Wł. Łokietka i ul. Górne Młyny,
 - g) gabaryty obiektów:
 - zgodnie z parametrami istniejącego budynku położonego przy ul. Górne Młyny 2, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków,
 - w pozostałych przypadkach powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie większa niż 260 m^2 ;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
- a) intensywność zabudowy w przedziale 2,00 - 4,00,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 1,00,
 - 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:
 - 1 stanowisko na 1 mieszkanie,
 - 1 stanowisko na 50 m^2 powierzchni lokali użytkowych, w tym nie mniej niż jedno stanowisko spełniające wymagania określone dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - dopuszcza się umieszczenie wymaganych miejsc do parkowania na terenie **A-KS2**;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna szerokość frontu działki 5 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki 100 m^2 ,
 - c) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 80° - 100° ;
- 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%.

§ 16. Ustala się **teren usług zdrowia**, oznaczony na załączniku graficznym nr 1 do uchwały symbolem **A-UZ**, dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) usługi zdrowia, przez co rozumie się usługi medyczne i ochrony zdrowia, ze szczególnym uwzględnieniem działalności podmiotów leczniczych w rozumieniu ustawy o działalności leczniczej, a także apteki i hurtownie farmaceutyczne oraz domy przeznaczone dla osób wymagających całodobowej opieki z powodu wieku, choroby lub niepełnoprawności,
 - b) usługi nieuciążliwe w wydzielonych lokalach użytkowych, przy czym powierzchnia całkowita lokali użytkowych nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) zasady ochrony środowiska i przyrody - obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów domów opieki społecznej i szpitali w miastach, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) obowiązują ustalenia § 6 pkt 2 wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej,
 - b) obowiązują ustalenia § 6 pkt 3 wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszcza się sytuowanie ścian budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - b) obowiązuje stosowanie dachów o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30° - 45°, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, naczółkowych lub wielospadowych, pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze czerwonym-ceglastym,
 - c) dla budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat dopuszcza się indywidualne ukształtowanie ich dachów, w tym zastosowanie dachów jednospadowych oraz dachów o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym niż 30°,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, przy czym wysokość budynków garażowych i gospodarczych nie może przekraczać 5 m,
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w nawiązaniu do elewacji frontowej budynku przy ul. Grunwaldzkiej 7a,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
 - usługowego 500 m²,
 - garażowego lub gospodarczego: 65 m²;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
 - a) intensywność zabudowy w przedziale 0,00 - 0,90,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,70,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1 stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej, nie mniej niż 2 stanowiska,
 - 1 stanowisko przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 15 stanowisk,
 - e) dopuszcza się umieszczenie wymaganych miejsc do parkowania na terenie **A-KDW1**;

- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki 5 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki 280 m²,
 - c) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 65° - 125°;
- 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%.

§ 17. Ustala się teren obsługi komunikacji, oznaczony na załączniku graficznym nr 2 do uchwały symbolem **A-KS**, dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu - obsługa komunikacji, przez co rozumie się teren przeznaczony do lokalizacji parkingów terenowych, dojazdów i dojazdów;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) obowiązują ustalenia § 6 pkt 2 wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej,
 - b) obowiązują ustalenia § 6 pkt 3 wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie zachodzi potrzeba określenia z uwagi na wydzielenie terenu w granicach wyłącznie jednej działki;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) obowiązuje zakaz wznoszenia zabudowy,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej,
 - c) ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy nie zachodzi potrzeba określenia wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej wysokości zabudowy, linii zabudowy oraz gabarytów obiektów;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - a) dopuszcza się utwardzenie całej powierzchni terenu,
 - b) liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się w ilości określonej w przepisach ustawy o drogach publicznych dla strefy ruchu;
- 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%.

§ 18. Ustala się teren drogi wewnętrznej, oznaczony na załączniku graficznym nr 1 do uchwały symbolem **A-KDW1**, dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) obowiązują ustalenia § 6 pkt 2 wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej,
 - b) obowiązują ustalenia § 6 pkt 3 wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki 5 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki 100 m²,
 - c) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 65° - 125°;

- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) obowiązuje zakaz wznoszenia zabudowy,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej,
 - c) ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy nie zachodzi potrzeba określenia wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej wysokości zabudowy, linii zabudowy oraz gabarytów obiektów;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - a) ustala się szerokość drogi wewnętrznej w jej liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, częściowo w granicach działki nr 188/9 obręb Bolesławiec - 9,
 - b) dopuszcza się realizację nawierzchni drogi wewnętrznej jednoprzestrzennie, bez wyodrębnionego chodnika i jezdni,
 - c) dopuszcza się utwardzenie całej powierzchni terenu,
 - d) dopuszcza się wydzielenie miejsc do parkowania, przy czym obowiązuje miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach ustawy o drogach publicznych dla strefy ruchu;
- 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%.

§ 19. Ustala się teren drogi wewnętrznej, oznaczony na załączniku graficznym nr 2 do uchwały symbolem **A-KDW2**, dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) obowiązują ustalenia § 6 pkt 2 wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej,
 - b) obowiązują ustalenia § 6 pkt 3 wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie zachodzi potrzeba określenia z uwagi na wydzielenie terenu w granicach wyłącznie jednej działki;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) obowiązuje zakaz wznoszenia zabudowy,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej,
 - c) ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy nie zachodzi potrzeba określenia wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej wysokości zabudowy, linii zabudowy oraz gabarytów obiektów;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - a) ustala się szerokość drogi wewnętrznej w jej liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, częściowo w granicach działki nr 188/9 obręb Bolesławiec - 9,
 - b) dopuszcza się realizację nawierzchni drogi wewnętrznej jednoprzestrzennie, bez wyodrębnionego chodnika i jezdni,
 - c) dopuszcza się utwardzenie całej powierzchni terenu,

- d) dopuszcza się wydzielenie miejsc do parkowania, przy czym obowiązuje miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach ustawy o drogach publicznych dla strefy ruchu;
- 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

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

§ 21. 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. Grunwaldzkiej i ul. Wł. Łokietka 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. 778), 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, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska:
 - dla terenów **A-MN/U**, **A-MS1** i **A-MS2** - jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zamieszkania zbiorowego i zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - dla terenu **A-UZ** - jak dla terenów domów opieki społecznej i szpitali w miastach,
 - c) uwzględniając położenie obszarów objętych planem w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 „Niecka Zewnętrznosudecka Bolesławiec”
 - d) uwzględniając położenie obszarów objętych 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 wymogów ochrony zabytków nieruchomych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
 - b) poprzez ustanowienie stref ochrony konserwatorskiej - podstawowej,
 - c) poprzez uwzględnienie położenia obszaru objętego planem w granicach osadnictwa o średniowiecznej i nowożytnej metryce i ustanowienie w związku z tym strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych,

- d) w granicach obszaru objętego ustaleniami planu nie występują 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, jak również poprzez dopuszczenie adaptacji budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez umożliwienie optymalnego wykorzystania powierzchni użytkowej istniejących budynków, jak również 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) na obszarach objętych planem nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznych (w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*),
- b) na obszarach objętych 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”, 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 wносить 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. W przypadku obszaru przy ul. Grunwaldzkiej ustalenia planu dotyczą przede wszystkim zmiany parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów, w sposób umożliwiający optymalne ich wykorzystanie, zgodnie z wnioskiem do planu z dnia 17 maja 2012 r. (wpływ 23 maja 2012 r.), w którym postulowano o umożliwienie lokalizacji nowych miejsc do parkowania, zaplecza magazynowego zakładu leczniczego oraz zwiększenie wskaźnika zabudowy i zmniejszenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej. Rozszerzono także możliwości użytkowania budynku przy ul. Grunwaldzkiej 7 w całości lub w części na cele usługowe lub mieszkalne (w dotychczas obowiązującym planie budynek miał przeznaczenie mieszkalne wielorodzinne, z dopuszczeniem uzupełniających usług). W przypadku obszaru przy ul. Łokietka ustalenia planu dotyczą przede wszystkim umożliwienia organizacji odpowiedniej liczby miejsc do parkowania.
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. Grunwaldzkiej i ul. Wł. Łokietka 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. Grunwaldzkiej i ul. Wł. Łokietka 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. Grunwaldzkiej i ul. Wł. Łokietka 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 terenów.
5. Ustalenia zawarte w *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy ul. Grunwaldzkiej i ul. Wł. Łokietka 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. Obszary objęte planem położone są w granicach wyznaczonego w *Studium* obszaru funkcyjnego zabudowy śródmiejskiej **A-MS**, w granicach którego przeważają budynki o sposobie użytkowania

związanym z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych i usługami (w tym użyteczności publicznej), przy czym sposoby użytkowania lokali wyodrębnionych w budynku mogą występować w dowolnych proporcjach lub być wymiennym sposobem użytkowania. W *Studium* dopuszcza się także przeznaczenie maksymalnie 40 % powierzchni obszaru funkcyjnego m.in. jako terenów obsługi komunikacji.

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. Wniosek wniesiony w dniu 23 maja 2012 r. (opisany w ust. 2 uzasadnienia) określono jako uwzględniony w trwającej procedurze planistycznej.
7. Jak wynika z skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy ul. Grunwaldzkiej i ul. Wł. Łokietka w Bolesławcu, realizacja planu nie będzie wpływać w istotny sposób na budżet Gminy. Na neutralny obraz skutków finansowych ma fakt, że w planie nie zapisano 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. Grunwaldzkiej i ul. Wł. Łokietka w Bolesławcu*.