

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BOLESŁAWIEC

z dnia 2016 r.

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 776 ze zm.) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, zm.) w związku z uchwałą XXIV/268/2016 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 25 maja 2016r w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy ul. Polnej w Bolesławcu, po stwierdzeniu iż nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec

Rada Miasta Bolesławiec uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje obszar zawarty w granicach określonych na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr 1 do niniejszej uchwały.

§2. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:500, stanowiący załączniki nr 1;

- 1) rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowi załącznik nr 3.

§ 3. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla wszystkich terenów w granicach niniejszego planu.

§ 4. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) plan – ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikami nr 1;
- 2) jednostka urbanistyczna – 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;
- 3) przepisy odrębne – aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne;
- 4) teren – obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego;
- 5) przeznaczenie podstawowe – jest to część przeznaczenia terenu, która przeważa na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi; w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, wszystkie wymienione kategorie mogą wystąpić łącznie lub odrębnie w granicach poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;
- 6) przeznaczenie uzupełniające – rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych, niebędącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami a także miejscami do parkowania; następujące części budynków mogą pomniejszać odległości liczone od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - a) gzymsy nie więcej niż 0,2 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 – nie więcej niż 1,50 m,
- d) tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – według lokalnych uwarunkowań;
- 8) powierzchnia zabudowy – powierzchnia zajęta przez budynek w stanie wykończonym wyznaczona przez rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu, do której nie wlicza się:
 - a) części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy,
 - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze takie jak: szklarnie, altany;
- 9) wskaźnik powierzchni zabudowy – wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, wyrażony ułamkiem dziesiętnym;
- 10) dach:
 - a) płaski - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie przekraczającym 20° , w tym stropodach stanowiący jednocześnie strop nad ostatnią kondygnacją budynku,
 - b) stromy - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale od 30° do 45° , o ile przepisy uchwały nie wskazują innego kąta nachylenia połaci dachowych.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) symbole terenów;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.
2. Zastosowane na rysunku planu symbole cyfrowe i literowe oznaczają:
- 1) oznaczenie literowe na początku symbolu – obszar jednostki strukturalnej wydzielonej w granicach administracyjnych miasta i są to jednostki: A;
 - 2) oznaczenia literowe - przeznaczenie terenu.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny lub wynikają z przepisów odrębnych.

§ 7. 1 W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w treści uchwały.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na terenie nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych: dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MW/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) dla całego terenu planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej podstawowej, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
 - a) zachować historyczną linię zabudowy,
 - b) przy inwestycjach związanych z rozbudową, przebudową obiektów istniejących obowiązek nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej (w przypadku istniejącego obiektu po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią),

- c) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form architektonicznych podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy danej miejscowości,
 - d) w nowej lub przebudowywanej zabudowie należy stosować dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia 38°- 45°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym, a w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne należy stosować formy i pokrycie historyczne, właściwe dla danego obiektu,
 - e) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących w budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie: podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane, ceglane, kamienne,
 - f) zakaz stosowania tworzyw sztucznych (typu siding) jako materiałów okładzinowych,
 - g) należy stosować kolory pastelowe, zgaszone, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków,
 - h) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej, należy usunąć lub poddać odpowiedniej przebudowie,
 - i) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych - formą, materiałem i wysokością ogrodzeń należy nawiązać do lokalnych, historycznych ogrodzeń,
 - k) zakaz lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
 - l) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów,
 - m) zakaz lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii,
 - n) umieszczanie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione - dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub sztyldów sklepów i zakładów na elewacji frontowej przy głównym wejściu do budynku, we właściwej, nie agresywnej formie,
 - o) zakaz prowadzenia napowietrznych linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych,
- 2) dla całego terenu planu, ustala się strefę ochrony zabytków archeologicznych, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się: nie ustala się przepisów.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy – nie ustala się przepisów.

§ 12. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszcza się przebudowę istniejącego uzbrojenia terenu kolidującego z planowanym zainwestowaniem;
 - 2) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia ustala się:
- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej,
 - b) budowę sieci wodociągowej w sposób zapewniający ciągłość dostawy wody do odbiorców oraz zabezpieczenie przeciwpożarowe,
 - c) dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci wodociągowej kolidującej z planowanym zainwestowaniem,
 - 2) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych: odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacji sanitarnej;
 - 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej do oczyszczalni komunalnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) stosowanie rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i terenów utwardzonych w obrębie posesji,
 - c) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe z terenów zabudowanych i utwardzonych,
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego lub niskiego napięcia,
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz: zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
- a) zaopatrzenie z lokalnych źródeł zapatrzenia w ciepło,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie energii elektrycznej, gazu i odnawialnych źródeł energii do celów grzewczych z wyłączeniem energii elektrycznej wytwarzanej przy pomocy urządzeń wiatrowych (wiatraków);
- 7) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i aktach prawa miejscowego.

§ 13.1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

2. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania dla terenów górniczych, obszarów osuwania mas ziemnych oraz szczególnego zagrożenia powodzią – ze względu na brak występowania terenów.

§ 14. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

§ 15. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MW/U:
 - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 100m²,
 - b) szerokość frontu działek co najmniej 20m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70 do 90; 90°.

§16. 1. Dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem A-MW/U, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna, parkingi, miejsca postojowe.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy winien zawierać się w przedziale od 0,2 do 5,0,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 0,9
 - c) nie ustala się powierzchni biologicznie czynnej,
 - d) wysokość budynków do kalenicy lub najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 15m,
 - e) dopuszcza się zabudowę w granicy działki,
 - f) dla budynków mieszkaniowych lub mieszkaniowo-usługowych dachy wielospadowe lub strome wskazane dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 30°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze ceglastym lub czarnym,

- g) dla zabudowy usługowej dopuszcza się dachy płaskie,
 - h) liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na 2 mieszkanie wliczając w to garaż w tym miejsca do parkowania dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) obsługa komunikacyjna terenów z ulicy przyległej do obszaru planu;
- 2) w zakresie linii zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej w odległości - 1,5m, zgodnie z rysunkiem planu.
- 3) obszar planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej podstawowej i strefie ochrony zabytków archeologicznych dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

§17. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Bolesławiec.

§18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miasta Bolesławiec

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy ul. Polnej w Bolesławcu

Podstawą do podjęcia prac nad ww. planem jest uchwała nr XXIV/268/2016 Rady Miasta Bolesławiec z dnia z dnia 25 maja 2016r w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy ul. Polnej w Bolesławcu.

Projekt planu przewiduje zmianę przeznaczenia i zmianę niektórych parametrów w ustaleniach planu w stosunku do obowiązującego planu miejscowego.

Plan uwzględnia w szczególności wymagania ładu przestrzennego, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności. Plan uwzględnia także pozostałe wymagania wynikające z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) w sposób odpowiadający przedmiotowi planu.

Ustalenia planu są zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Bolesławiec, przyjętej Uchwałą nr Rady Miejskiej w Bolesławcu.

Dla terenu nie ustala się powierzchni biologicznie czynnej ze względu na zakres opracowania oraz obecne zainwestowanie. Teren zabudowany nie pozwala na ustalenie powierzchni biologicznie czynnej, w kontekście wymogu realizacji miejsc postojowych.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11, 12 ustawy zapewniono odpowiedni udział społeczeństwa w pracach nad planem, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko projektu planu przeprowadzono zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 poz. 353).