



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 5 października 2016 r.

Poz. 4453

UCHWAŁA NR XXVIII/287/2016 RADY MIASTA BOLESŁAWIEC

z dnia 28 września 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy ul. J. Matejki 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, 904, 961 i 1250), 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 i 1688), w związku z uchwałą Nr V/48/2015 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 25 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy ul. J. Matejki w Bolesławcu,

Rada Miasta Bolesławiec uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy ul. J. Matejki 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. Załącznikiem do 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. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) oznaczenie terenu: **F-MN/U** - teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) oznaczenia wymiarowe.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu zgodnie z uchwałą Nr V/48/2015 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 25 marca 2015 r.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **jednostce urbanistycznej** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony ze struktury miasta w oparciu o model funkcjonalno-przestrzenny miasta przyjęty w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec”, oznaczony literą „F”;
- 2) **modernizacji** - należy przez to rozumieć ogół robót budowlanych i prac instalacyjnych, mający na celu trwałe podniesienie wartości użytkowej obiektów budowlanych, w tym budynków oraz sieci infrastruktury technicznej i komunikacji (obejmujący także całkowitą wymianę nie posiadającej potencjału modernizacyjnego części obiektu budowlanego), jak również dostosowanie ich parametrów do aktualnych wymogów wynikających z przepisów odrębnych oraz do aktualnych wymagań technologicznych;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu (samodzielnie lub łącznie z liniami rozgraniczającymi dany teren), na którym dopuszcza się wznoszenie zabudowy;
- 4) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć określony w uchwale sposób przeznaczenia terenu oraz sposób użytkowania obiektów budowlanych z nim związanych, wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
- 6) **sieciach infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć sieci uzbrojenia technicznego terenu służące dystrybucji energii cieplnej, energii elektrycznej, wody i paliw gazowych, a także sieci telekomunikacyjne i teleinformatyczne oraz sieci służące odprowadzaniu ścieków (takie jak: ciepłociąg, linia i trakcja elektroenergetyczna, wodociąg, gazociąg, kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz teletechniczna), wraz z zainstalowanymi na nich: armaturą, towarzyszącymi instalacjami i wyposażeniem oraz konstrukcjami wsporczymi;
- 7) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** - należy przez to rozumieć urządzenia budowlane, o których mowa w przepisach ustawy Prawo budowlane, a także inne obiekty i urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiące wyposażenie terenu, takie jak: budynki gospodarcze i garażowe, parkingi terenowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, place zabaw, służące rekreacji place do gier zespołowych (korty, boiska) oraz obiekty małej architektury;
- 8) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi nie powodujące konfliktów sąsiedztwa, o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 400 m², o lokalnym charakterze, w tym handel detaliczny (artykuły spożywcze, odzież i obuwie, prasa i media, artykuły papiernicze, kosmetyki, środki czystości, wyposażenie gospodarstwa domowego), usługi gastronomiczne (restauracje, bary i obiekty małej gastronomii) usługi finansowe, ubezpieczeniowe i pocztowe (oddziały bankowe, biura kredytowe i ubezpieczeniowe, agencje pocztowe i kurierskie, kantory walutowe), usługi opieki zdrowotnej i pielęgnacji (gabinety lekarskie i fizjoterapeutyczne, lecznice weterynaryjne, zakłady fryzjerskie i kosmetyczne), usługi najmu i pośrednictwa (wypożyczalnie, 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;
- 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, 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 szczegółowe**

§ 4. Określa się przeznaczenie terenu wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **F-MN/U** :

- 1) zabudowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 2) usługi nieuciążliwe, ze szczególnym uwzględnieniem placówek opiekuńczych i oświatowo-wychowawczych, takich jak: żłobki, kluby dziecięce, przedszkola, świetlice środowiskowe oraz inne formy opieki, oświaty i wychowania przedszkolnego.

§ 5. 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 przęsłach wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych.

§ 6. 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 złozone, ścieki, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) - na poziomie nie wyższym niż określony w przepisach odrębnych;
- 2) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska;
- 3) 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;
- 4) zasady ochrony krajobrazu określono w § 9 poprzez określenie się zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu.

§ 7. Określa się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) cały obszar objęty ustaleniami planu położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, w której:
 - a) przedmiotem ochrony są zabytki archeologiczne,
 - b) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest prowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami ustawy o zabytkach i opiece nad zabytkami,
 - c) zasady postępowania w przypadku odkrycia (w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych) przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są one zabytkiem, a także zasady prowadzenia badań archeologicznych oraz kwalifikacje osób uprawnionych do prowadzenia tych badań określają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) nie udokumentowano występowania zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagających określenia zasad ich ochrony.

§ 8. Nie zachodzi konieczność określenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, z uwagi na brak występowania w granicach terenu **F-MN/U** przestrzeni o takim charakterze, jak również brak wyznaczonych obszarów przestrzeni publicznych w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 9. Określa się zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu **F-MN/U** :

- 1) obowiązuje zabudowa i zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym możliwości dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych oraz zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) obowiązuje stosowanie dachów o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30° - 45°, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze czerwonym-ceglastym lub brązowym;
- 4) dopuszcza się odstępstwo od zasad kształtowania dachów w granicach poszczególnych terenów, dla wykuszy, przekryć balkonów, lukarn oraz elementów architektonicznych do nich podobnych, pod warunkiem zachowania spójności rozwiązań architektonicznych w obrębie budynku;
- 5) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w odległości 6 m i 4 m od linii rozgraniczającej teren, przy czym następujące elementy mogą sięgać poza wyznaczoną, nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - 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;
- 7) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku: 250 m²;
- 8) obowiązują 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 0 % (dopuszcza się zabudowanie oraz utwardzenie całej powierzchni działki budowlanej).

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

- 1) obszar objęty ustaleniami planu położony jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 „Niecka Zewnętrznosudecka Bolesławiec”, gromadzącego wodę w kredowych utworach szczelinowo-porowych, przyporządkowanego zgodnie z przepisami w sprawie przebiegu granic obszarów dorzeczy i regionów wodnych wydanymi na podstawie ustawy Prawo wodne do obszaru dorzecza Odry, w granicach którego obowiązują sposoby zagospodarowania terenów zapewniające ochronę zasobów wód podziemnych przed degradacją, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obszar objęty ustaleniami planu położony jest w obrębie jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) „Młynówka”, o kodzie PLRW60006163794, stanowiącej część scalonej części wód „Bóbr od Żeliszowskiego Potoku do Bobrzyicy” (SO0607), dla której obowiązują sposoby zagospodarowania terenów wynikające z „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”.

2. Z uwagi na brak występowania w granicach obszaru objętego 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.

§ 11. Nie zachodzi potrzeba określenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości z uwagi na wydzielenie terenu **F-MN/U** w granicach wyłącznie jednej działki.

§ 12. Nie zachodzi potrzeba określenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

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

- 1) obowiązuje minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) 1 stanowisko na 1 mieszkanie,
 - b) 1 stanowisko na 25 m² powierzchni użytkowej w lokalach użytkowych, nie mniej niż 2 stanowiska, w tym 1 stanowisko spełniające wymagania określone dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 2) obowiązuje usytuowanie 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;
- 3) obowiązuje utwardzenie nawierzchni naziemnych miejsc do parkowania.

§ 14. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci dystrybucyjnej;
- 2) ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci dystrybucyjnej lub 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;
- 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 lub do urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 wyposażenie nieruchomości w zbiornik na paliwo gazowe lub olej opałowy, 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 (turbin wiatrowych).

§ 15. Nie zachodzi potrzeba określenia sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 16. Określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

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

§ 18. 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:

J. Kowalski

Załącznik do Uchwały Nr XXVIII/287/2016 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 28 września 2016 r.

