

Projekt

z dnia 11 kwietnia 2022 r.
Zgłoszony przez Prezydenta Miasta Bolesławiec
Druk Nr

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BOLESŁAWIEC**

z dnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego we wschodniej części miasta wzdłuż ulicy B. Kosiby 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 2022 r. poz. 559 i 583) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą Nr XXIX/341/2021 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 28 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego we wschodniej części miasta wzdłuż ulicy B. Kosiby w Bolesławcu, Rada Miasta Bolesławiec uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego we wschodniej części miasta wzdłuż ulicy B. Kosiby w Bolesławcu, zwaną dalej zmianą planu, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec”, przyjętego uchwałą Nr XLVI/471/2018 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 28 marca 2018 r.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 2) załącznik nr 2 - zbiór danych przestrzennych w postaci dokumentu elektronicznego GML.

3. W zmianie planu 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. W uchwale Nr XX/224/2020 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 29 lipca 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego we wschodniej części miasta wzdłuż ulicy B. Kosiby w Bolesławcu (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2020 r. poz. 4566) wprowadza się następujące zmiany:

1) § 13 pkt 1 lit. c uchwały otrzymuje brzmienie:

„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,
- na terenach zabudowy jednorodzinnej: **D-MN1, D-MN2, D-MN3, D-MN4, D-MN5, D-MN6, D-MN7, D-MN8, D-MN9, D-MN10, D-MN11, D-MN12, D-MN13, D-MN14 i D-MN15** dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowych poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy”;

2) § 15 pkt 4 lit. f uchwały otrzymuje brzmienie:

„w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej:

- 18 m - dla działek budowlanych o szerokości frontu działki do 24 m,
- 35 m - dla działek budowlanych o szerokości frontu działki przekraczającej 24 m;”;

3) § 15 pkt 5 uchwały otrzymuje brzmienie:

„wskaźniki zagospodarowania terenów: **D-MN1, D-MN2, D-MN3, D-MN4, D-MN5, D-MN6, D-MN7, D-MN8, D-MN10, D-MN11, D-MN12, D-MN13, D-MN14 i D-MN15** (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):

a) intensywność zabudowy w przedziale:

- 0,01 - 0,75 dla zabudowy wolnostojącej,
- 0,01 - 0,90 dla zabudowy bliźniaczej,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

- 0,25 dla zabudowy wolnostojącej,
- 0,30 dla zabudowy bliźniaczej,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- 50% dla zabudowy wolnostojącej,
- 40% dla zabudowy bliźniaczej,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- dwa stanowiska na jedno mieszkanie,
- jedno stanowisko na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni lokalu użytkowego wydzielonego w budynku mieszkalnym jednorodzinny, w tym co najmniej jedno stanowisko spełniające wymagania określone dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 900 m² dla zabudowy wolnostojącej,
- 600 m² dla zabudowy bliźniaczej,
- dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni niż powierzchnia określona w tiret pierwsze i drugie - wyłącznie w celu poprawy warunków zagospodarowania przyległej działki budowlanej na terenie zabudowy jednorodzinnej;”;

4) w § 15 uchwały, po pkt 5 dodaje się pkt 5a o następującym brzmieniu:

„wskaźniki zagospodarowania terenu **D-MN9** (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):”.

a) intensywność zabudowy w przedziale:

- 0,01 - 0,90 dla zabudowy wolnostojącej,
- 0,01 - 1,05 dla zabudowy bliźniaczej,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

- 0,30 dla zabudowy wolnostojącej,
- 0,35 dla zabudowy bliźniaczej,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- 40% dla zabudowy wolnostojącej,
- 35% dla zabudowy bliźniaczej,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- dwa stanowiska na jedno mieszkanie,
- jedno stanowisko na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni lokalu użytkowego wydzielonego w budynku mieszkalnym jednorodzinny, w tym co najmniej jedno stanowisko spełniające wymagania określone dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 900 m² dla zabudowy wolnostojącej,
- 600 m² dla zabudowy bliźniaczej,

- dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni niż powierzchnia określona w tiret pierwsze i drugie - wyłącznie w celu poprawy warunków zagospodarowania przyległej działki budowlanej na terenie zabudowy jednorodzinnej;”

2. Pozostałe ustalenia planu, o którym mowa w ust. 1, w tym ustalenia zawarte na rysunku planu (stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały Nr XX/224/2020 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 29 lipca 2020 r.), pozostają bez zmian.

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

§ 4. 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.

Uzasadnienie

1. W zmianie planu 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 2022 r. poz. 503), w następujący sposób:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, a także walory ekonomiczne, architektoniczne i krajobrazowe:
 - a) dostosowując na terenie zabudowy jednorodzinnej **D-MN9** wskaźniki i parametry zabudowy do uwarunkowań wynikających z udzielonych pozwoleń na budowę,
 - b) dopuszczając na terenach zabudowy jednorodzinnej możliwość wydzielania działek o mniejszej powierzchni niż określona w planie dla nowo wydzielanych działek budowlanych - wyłącznie w celu poprawy zagospodarowania przyległych działek budowlanych;
- 2) prawo własności - uwzględniając w zmianie planu możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób zgodny z oczekiwaniami właścicieli nieruchomości objętych tą zmianą planu;
- 3) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez dopuszczenie w zmianie planu lokalizacji stacji transformatorowych poza wyznaczonymi w planie liniami rozgraniczającymi na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami - zwiększając dopuszczalną, maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków na terenach zabudowy jednorodzinnej (w dostosowaniu do szerokości działki budowlanej), a tym samym dopuszczając możliwość realizacji zabudowy parterowej, zapewniającej dostępność obiektów osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 5) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - umożliwiając składanie wniosków do zmiany planu oraz poprzez wyłożenie projektu zmiany planu do publicznego wglądu, organizację dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami oraz umożliwienie zainteresowanym wnoszenia uwag dotyczących projektu zmiany planu;
- 6) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
 - a) ogłoszenie w prasie miejscowej („Gazeta Wyborcza - Wrocław”, 2 sierpnia 2021 r.) oraz przez obwieszczenie opublikowane w dniu 2 sierpnia 2021 r. na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Miasta Bolesławiec o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu,
 - b) umożliwienie składania wniosków do zmiany planu do dnia 2 września 2021 r. (w wyznaczonym terminie nie wpłynęły wnioski podlegające rozpatrzeniu przez Prezydenta Miasta Bolesławiec zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*),
 - c) ogłoszenie w prasie miejscowej („Gazeta Wyborcza - Wrocław”, 14 kwietnia 2022 r.) oraz przez obwieszczenie w dniu 14 kwietnia 2022 r. opublikowane na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Miasta Bolesławiec o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożenie tego projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 22 kwietnia do 23 maja 2022 r.,
 - d) zorganizowanie w dniu 12 maja 2022 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
 - e) wyznaczenie w ogłoszeniu terminu (do dnia 6 czerwca 2022 r.), w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu,
 - f) rozpatrzenie uwag przez Prezydenta Miasta Bolesławiec zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

2. Następujące ustalenia zostały określone w uchwale Nr XX/224/2020 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 29 lipca 2020 r. w sprawie *uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego we wschodniej części miasta wzdłuż ulicy B. Kosiby w Bolesławcu* (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2020 r. poz. 4566) i nie były przedmiotem zmiany planu:

- 1) wymagania dotyczące ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 2) wymagania dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

3) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

3. Na obszarze objętym zmianą planu nie występują:

- 1) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - brak jest terenów, obiektów i urządzeń służących potrzebom obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 2) potrzeby interesu publicznego - nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznych (w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), jak również nie przewidziano realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym lub wojewódzkim;
- 3) potrzeby wyważenia interesu publicznego oraz interesów prywatnych - celem zmiany planu jest realizacja postulatów zgłoszonych przez właścicieli nieruchomości objętych planem, polegających na:
 - a) dostosowania na terenie zabudowy jednorodzinnej **D-MN9** wskaźników i parametrów zabudowy do uwarunkowań wynikających z udzielonych pozwoleń na budowę,
 - b) dopuszczenia na terenach zabudowy jednorodzinnej możliwości wydzielania działek o mniejszej powierzchni niż określona w planie dla nowo wydzielanych działek budowlanych - wyłącznie w celu poprawy zagospodarowania przyległych działek budowlanych,
 - c) zwiększenia dopuszczalnej, maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynków na terenach zabudowy jednorodzinnej (w dostosowaniu do szerokości działki budowlanej), a tym samym dopuszczenie możliwości realizacji zabudowy parterowej, zapewniającej także dostępność obiektów osobom ze szczególnymi potrzebami,
 - d) dopuszczenie na terenach zabudowy jednorodzinnej możliwości lokalizacji stacji transformatorowych poza wyznaczonymi w planie liniami rozgraniczającymi.

4. Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób zagospodarowania i korzystania z tych terenów, organ sporządzający zmianę planu sporządził następujące analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne:

- 1) „*Analizę zasadności przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego we wschodniej części miasta wzdłuż ulicy B. Kosiby 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 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla siedmiu terenów zlokalizowanych na obszarze miasta Bolesławiec*”, której celem było podsumowanie stanu środowiska i określenie przewidywanego wpływu ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego;
- 3) „*Prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego we wschodniej części miasta wzdłuż ulicy B. Kosiby 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.

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.

6. Ustalenia zawarte w *zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego we wschodniej części miasta wzdłuż ulicy B. Kosiby w Bolesławcu* nie naruszają ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec*”, przyjętego uchwałą Nr XLVI/471/2018 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 28 marca 2018 r. Podlegające zmianie parametry i wskaźniki zabudowy na terenach zabudowy jednorodzinnej (oznaczonych w planie symbolami od **D-MN1** do **D-MN15**) pozostają zgodne z kierunkami i wskaźnikami dotyczącymi zagospodarowania oraz użytkowania terenów określonymi w rozdziale III-2 *Studium* (w granicach obszaru funkcyjnego mieszkalnictwa o niskiej intensywności zabudowy **D-MN**).

7. Zgodnie z uchwałą nr XXVIII/324/2021 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 31 marca 2021 r. w sprawie *aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec*, kierunki polityki przestrzennej Gminy Miejskiej

Bolesławiec wyrażone w *Studium* uznano za aktualne, podobnie jak *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego we wschodniej części miasta wzdłuż ulicy B. Kosiby w Bolesławcu*, uchwalony uchwałą Nr XX/224/2020 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 29 lipca 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2020 r. poz. 4566).

8. Jak wynika z „*Prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego we wschodniej części miasta wzdłuż ulicy B. Kosiby w Bolesławcu*”, w zmianie planu nie zapisano inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Biorąc pod uwagę powyższe, Rada Miasta Bolesławiec odstąpiła od rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania, w sposób określony w art. 20 ust. 1 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Mając na uwadze powyższe, przedstawiam do uchwalenia *zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego we wschodniej części miasta wzdłuż ulicy B. Kosiby w Bolesławcu*.