

Projekt

z dnia 7 czerwca 2017 r.
Zgłoszony przez Prezydenta Miasta Bolesławiec
Druk Nr XXXVIII/.../2017/a

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BOLESŁAWIEC**

z dnia 2017 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu
zlokalizowanego w rejonie ulicy Leśnej 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 z późn. zm.¹⁾), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w związku z uchwałą Nr XVIII/228/2016 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 24 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulicy Leśnej w Bolesławcu,

Rada Miasta Bolesławiec uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulicy Leśnej w Bolesławcu, zwaną dalej zmianą planu, po stwierdzeniu, że nie narusza ona 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. W uchwale Nr V/52/2015 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 25 marca 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w mieście Bolesławcu, obejmującej obszar położony w kwartale ulic: Leśna – Śluzowa – Obrońców Westerplatte – P. Skargi, obszar położony przy ulicy Lubańskiej oraz obszar położony w kwartale ulic: Orla – Kwiatowa (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2015 r. poz. 1452), zwanej dalej uchwałą, wprowadza się następujące zmiany:

- 1) załącznik graficzny nr 2, o którym mowa w § 1 ust. 4 pkt 2 uchwały, obejmujący obszar położony przy ulicy Lubańskiej, zastępuje się w granicach określonych na rysunku zmiany planu załącznikiem, o którym mowa w ust. 2 pkt 1;
- 2) § 6 pkt 2 lit. c uchwały otrzymuje brzmienie: „terenów **F-MN/MWn** i **G-MWs** do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej”;
- 3) § 6 pkt 3 lit. b uchwały otrzymuje brzmienie: „w granicach terenów: **F-MN1, F-MN2, F-MN/U1, F-MN/U2** i **F-MN/MWn** oraz **G-MN1** i **G-MN2, G-MN/U, G-MWn/U, G-MWs, G-UP** oraz **G-ZP1** i **G-ZP2** realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie ustawy Prawo ochrony środowiska”;
- 4) § 11 pkt 1 uchwały otrzymuje brzmienie: „z uwagi na położenie każdego z tych terenów w granicach wyłącznie jednej działki dla terenów: **F-MN/MWn, G-U1, G-UP** oraz **G-ZP1** i **G-ZP2** nie zachodzi potrzeba określenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości”;
- 5) po § 21 dodaje się § 22 w brzmieniu:

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 1579 i 1948, z 2017 r. poz. 730 i 935.

„Ustala się **teren zabudowy jednorodzinnej oraz wielorodzinnej niskiej**, oznaczony na załączniku graficznym nr 2 do uchwały symbolem **F-MN/MWn**, dla którego określa się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa jednorodzinna, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 1,
- b) zabudowa wielorodzinna, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 2, zaliczana w celu określenia wymagań technicznych i użytkowych do grupy budynków niskich, przy czym w budynku mieszkalnym wielorodzinnym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż 6 lokali mieszkalnych dostępnych z jednej klatki schodowej,
- c) zgodnie z § 4 ust. 2 i 4;

2) sposoby przeznaczenia terenu określone w pkt 1 lit. a i b mogą występować równorzędnie, uzupełniać się w dowolnych proporcjach lub być zamiennym sposobem zagospodarowania terenu w całości lub części;

3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) obowiązują ustalenia wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 3,
- b) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,
- c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- d) obowiązuje stosowanie dachów (w odniesieniu do dachu zasadniczego), o następujących cechach:
 - stromych, o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30°- 45°,
 - o symetrycznie nachylonych połaciach (o takim samym kącie nachylenia połaci dachowych, mierzonym w miejscu przecięcia się linii tych połaci),
 - pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze czerwonym-ceglastym;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna intensywność zabudowy = 1,20,
- b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,
- c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,30,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 30 %;

5) maksymalna wysokość zabudowy = 12 m;

6) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

- a) 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie,
- b) w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego - 1 miejsce do parkowania na 25 m² powierzchni użytkowej tego lokalu, nie mniej niż 2 miejsca do parkowania,
- c) zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3;

7) linie zabudowy:

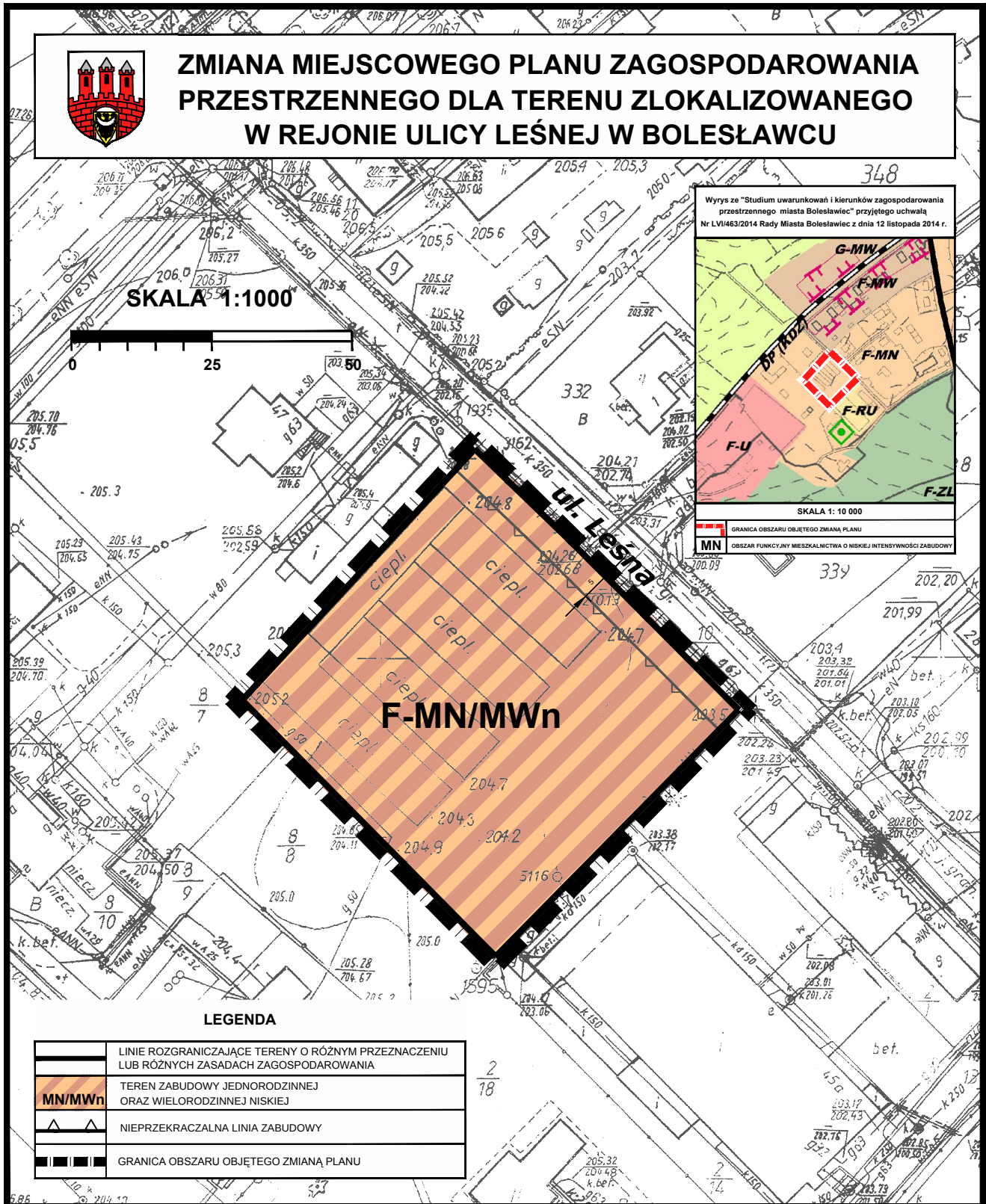
- a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej teren z ul. Leśną,
- b) zgodnie z § 9 pkt 4, 5 i 6;

8) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku = 25 m;

9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych = 800 m².”.

§ 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 2017 r. poz. 1073), w następujący sposób:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - ustalając w szczególności: zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez ustalenia opisane w pkt 1;
- 3) wymagania ochrony 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;
- 4) walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez ustalenie przeznaczenia, parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, adekwatnych do ich potencjału wynikającego z jego lokalizacji, dostępu do sieci infrastruktury technicznej i komunikacji drogowej;
- 5) prawo własności - poprzez ustalenia zmiany 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 zmianą planu;
- 6) 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 zmiany planu;
- 7) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
 - a) ogłoszenie w prasie miejscowej („Gazeta Wyborcza - Wrocław”, 20 maja 2016 r.) oraz przez obwieszczenie opublikowane w dniu 20 maja 2016 r. na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Miasta Bolesławiec o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu,
 - b) umożliwienie składania wniosków do zmiany planu do dnia 13 czerwca 2016 r. (w wyznaczonym terminie nie wpłynęły wnioski podlegające rozpatrzeniu przez Prezydenta Miasta Bolesławiec zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*),
 - c) ogłoszenie w prasie miejscowej („Gazeta Wyborcza - Wrocław”, 27 kwietnia 2017 r.) oraz przez obwieszczenie w dniu 27 kwietnia 2017 r. opublikowane na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Miasta Bolesławiec o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu i wyłożenie tego projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 5 do 25 maja 2017 r.,
 - d) zorganizowanie w dniu 5 maja 2017 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami,
 - e) wyznaczenie w ogłoszeniu terminu (do dnia 8 czerwca 2017 r.), w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu zmiany planu (w wyznaczonym terminie uwag nie wniesiono, w związku z czym Rada Miasta Bolesławiec odstąpiła od rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag, w sposób określony w art. 20 ust. 1 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*).

2. Następujące ustalenia zostały określone w uchwale Nr V/52/2015 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 25 marca 2015 r. *w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w mieście Bolesławcu, obejmującej obszar położony w kwartale ulic: Leśna – Śluzowa – Obrońców Westerplatte – P. Skargi, obszar położony przy ulicy Lubańskiej oraz obszar położony w kwartale ulic: Orla – Kwiatowa* (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2015 r. poz. 1452) 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 w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
 - 4) 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 uzupełnienie zapisów zawartych w uchwale Nr V/52/2015 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 25 marca 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w mieście Bolesławcu, obejmującej obszar położony w kwartale ulic: Leśna – Śluzowa – Obrońców Westerplatte – P. Skargi, obszar położony przy ulicy Lubańskiej oraz obszar położony w kwartale ulic: Orla – Kwiatowa (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2015 r. poz. 1452) w zakresie, w jakim Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu stwierdził nieważność tejże uchwały Wyrokiem Sygn. akt IISA/Wr 673/15 z dnia 19 listopada 2015 r.: ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobów jego zagospodarowania i zabudowy, jak również uwzględnienie przewidzianych w przepisach odrębnych dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz wielorodzinną.
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 w rejonie ulicy Leśnej 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulicy Leśnej 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulicy Leśnej 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, 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 terenu.
6. Ustalenia zawarte w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulicy Leśnej w Bolesławcu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec”, przyjętego uchwałą Nr LVI/463/2014 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 12 listopada 2014 r. Obszar objęty planem położony jest w granicach wyznaczonych w Studium obszaru funkcyjnego mieszkalnictwa o niskiej intensywności zabudowy **G-MN**.
7. Zgodnie z Uchwałą Nr XVI/200/2015 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 30 grudnia 2015 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec, kierunki polityki przestrzennej Gminy Miejskiej Bolesławiec wyrażone w Studium uznano za aktualne, podobnie jak ustalenia obowiązującego na przedmiotowym obszarze planu - zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w mieście Bolesławcu, obejmującej obszar położony w kwartale ulic: Leśna – Śluzowa – Obrońców Westerplatte –

P. Skargi, obszar położony przy ulicy Lubańskiej oraz obszar położony w kwartale ulic: Orla – Kwiatowa (uchwała Nr V/52/2015 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 25 marca 2015 r.).

8. Jak wynika z „Prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulicy Leśnej 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 w rejonie ulicy Leśnej w Bolesławcu.*

MG/JK