

Projekt

z dnia 20 października 2021 r.
Zgłoszony przez Prezydenta Miasta
Bolesławiec
Druk Nr XXXV/.../2021/a

**UCHWAŁA NR XXXV/.../2021
RADY MIASTA BOLESŁAWIEC**

z dnia 2021 r.

uchylająca Uchwałę Nr XIX/201/2020 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 20 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy ul. Leśnej w Bolesławcu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) i art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922),

Rada Miasta Bolesławiec uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. Uchyla się Uchwałę Nr XIX/201/2020 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 20 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy ul. Leśnej w Bolesławcu.

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

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia oraz podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Bolesławiec.

Uzasadnienie

Do sporządzania *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy ul. Leśnej w Bolesławcu* Rada Miasta Bolesławiec przystąpiła Uchwałą Nr XIX/201/2020 z dnia 20 maja 2020 r.

Jak wskazano w „Analizie zasadności przystąpienia do sporządzania *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy ul. Leśnej w Bolesławcu*”, sporządzonej na podstawie art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, plan sporządza się w związku z wnioskiem z dnia 24 stycznia 2021 r., dotyczącym zmiany przeznaczenia dz. nr 531 obr. 11 Bolesławiec pod budownictwo mieszkaniowe jedno lub wielorodzinne oraz zmianie parametrów i wskaźników zabudowy - zgodnie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec”, przyjętego uchwałą Nr XLVI/471/2018 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 28 marca 2018 r. Wniosek został następnie rozszerzony pismem z dnia 25 lutego 2020 r. (data wpływu: 5 marca 2020 r.), w którym wnioskodawca postulował o zmianę przeznaczenia terenu określonego w dotychczas obowiązującym planie jako teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych oraz zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **F-RU/U** (obejmującego dz. nr 531 i 2/14 obr. 11 Bolesławiec) na tereny zabudowy wielorodzinnej wraz z usługami, zaliczanej do grupy budynków niskich lub średnich, z następującymi, proponowanymi zasadami kształtowania zabudowy:

1. wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy = 1,95,
 - b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,65,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 10 %;
2. maksymalna wysokość zabudowy = 15 m;
3. minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
 - a) 0,5 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie,
 - b) w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego - 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej tego lokalu.

Projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy ul. Leśnej w Bolesławcu* został wyłożony do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 18 czerwca do 20 lipca 2021 r., zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 20 lipca 2021 r. W dyskusji publicznej licznie wzięli udział zarówno przedstawiciele lokalnej społeczności (mieszkańcy osiedla zamieszkujący nieruchomości położone przy ulicach: Leśnej, Domeyki, Lubańskiej i Śluzowej), jak i przedstawiciele reprezentujący wnioskodawcę - właściciela dz. nr 531 i 2/14 obr. 11 Bolesławiec. W debacie publicznej wzięli udział także przedstawiciele lokalnych mediów. Dyskusja publiczna przyniosła podtrzymanie stanowiska wcześniej wyrażonego w petycji złożonej przez przedstawicieli lokalnej społeczności. Wskazali oni na szereg potencjalnych uciążliwości, jakie mogłyby zostać wywołane przez wprowadzenie zabudowy wielorodzinnej w obrębie osiedla o charakterze kameralnym, jednorodzinny. Podkreślono, że dopuszczona w planie maksymalna wysokość zabudowy (12 m) odbiega od średniej wysokości budynków mieszkalnych jednorodzinnych zlokalizowanych w sąsiedztwie (średnio 8-9 m). Sprzeciw mieszkańców budziły także gabaryty planowanej zabudowy (budynki mieszkalne o powierzchni zabudowy wynoszącej do 500 m²). Poruszono potencjalne problemy wynikające z konieczności zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania i zwiększonego natężenia ruchu drogowego.

Mieszkańcy uznali regulacje zawarte w projekcie planu (istotnie ograniczające intensywność, gabaryty i wysokość planowanej zabudowy wielorodzinnej i stawiające wysokie wymagania pod względem liczby miejsc parkingowych) za niewystarczające, żądając pozostawienia terenu w obecnym użytkowaniu, względnie dopuszczając przeznaczenie terenu pod zabudowę jednorodziną wolnostojącą, o gabarytach odpowiadających istniejącej w sąsiedztwie zabudowie.

Z kolei przedstawiciele wnioskodawcy - właściciela dz. nr 531 i 2/14 obr. 11 Bolesławiec kategorycznie sprzeciwili się możliwości przeznaczenia terenu objętego planem pod zabudowę jednorodziną, wskazując, że w przypadku braku realizacji ich postulatów zdecydowani są pozostać przy dotychczasowym sposobie przeznaczenia i użytkowania terenu.

Zgodnie z art. 17 pkt 11 cytowanej wyżej ustawy, nieprzekraczalny termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły składać uwagi, wyznaczono na dzień 4 sierpnia 2021 r. Do wyłożonego projektu planu miejscowego wpłynęło łącznie 14 uwag, podlegających rozpatrzeniu przez Prezydenta Miasta Bolesławiec w trybie określonym w art. 17 pkt 12 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*:

1) uwaga wniesiona pismem z dnia 21 czerwca 2021 r. spisana w formie petycji, podpisana przez 175 przedstawicieli „Społeczności lokalnej - Mieszkańców ul. Leśnej, Domeyki, Lubańskiej, Śluzowej”, wyrażająca sprzeciw

dla planowanego przeznaczenia terenu objętego planem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

2) uwaga wniesiona pismem z dnia 23 lipca 2021 r., wyrażająca sprzeciw dla planowanego przeznaczenia terenu objętego planem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz dla planowanej wysokości zabudowy wynoszącej 12 m;

3) uwaga wniesiona pismem z dnia 23 lipca 2021 r., wyrażająca sprzeciw dla planowanego przeznaczenia terenu objętego planem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz dla planowanej wysokości zabudowy wynoszącej 12 m;

4) uwaga wniesiona pismem z dnia 23 lipca 2021 r., wyrażająca sprzeciw dla planowanego przeznaczenia terenu objętego planem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz dla planowanej wysokości zabudowy wynoszącej 12 m;

5) uwaga wniesiona pismem z dnia 23 lipca 2021 r. wyrażająca sprzeciw dla planowanego przeznaczenia terenu objętego planem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz dla planowanej wysokości zabudowy wynoszącej 12 m;

6) uwaga wniesiona pismem z dnia 29 lipca 2021 r. (data wpływu pisma: 2 sierpnia 2021 r.), wyrażająca sprzeciw dla wprowadzenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;

7) uwaga wniesiona pismem z dnia 1 sierpnia 2021 r. (data wpływu pisma: 2 sierpnia 2021 r.), wyrażająca sprzeciw dla wprowadzenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;

8) uwaga wniesiona pismem z dnia 30 lipca 2021 r. (data wpływu pisma: 2 sierpnia 2021 r.), wyrażająca sprzeciw dla wprowadzenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;

9) uwaga wniesiona pismem z dnia 1 sierpnia 2021 r. (data wpływu pisma: 2 sierpnia 2021 r.), wyrażająca sprzeciw dla wprowadzenia w sporządzonym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zabudowy wielorodzinnej przy wskazaniu zabudowy jednorodzinnej jako akceptowalnego przeznaczenia terenu dla uzupełnień w istniejącej zabudowie osiedla;

10) uwaga wniesiona pismem z dnia 30 lipca 2021 r. (data wpływu pisma: 2 sierpnia 2021 r.), wyrażająca sprzeciw dla planowanej wysokości zabudowy wynoszącej 12 m;

11) uwaga wniesiona pismem z dnia 2 sierpnia 2021 r., podpisana przez 40 przedstawicieli „Społeczności lokalnej”, wyrażająca sprzeciw dla wprowadzenia w sporządzonym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zabudowy wielorodzinnej, przy wskazaniu przeznaczenia terenu

objętego planem w całości pod ekstensywną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o minimalnej powierzchni działki wynoszącej 1000 m²;

12) uwaga wniesiona pismem z dnia 3 sierpnia 2021 r., wyrażająca sprzeciw dla planowanego przeznaczenia terenu objętego planem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz dla planowanej wysokości zabudowy wynoszącej 12 m;

13) uwaga wniesiona pismem z dnia 3 sierpnia 2021 r. (data wpływu pisma: 4 sierpnia 2021 r.), wyrażająca żądanie pozostawienia terenów objętych planem w dotychczasowym użytkowaniu;

14) uwaga wniesiona pismem z dnia 3 sierpnia 2021 r. (data wpływu pisma: 4 sierpnia 2021 r.), wyrażająca żądanie:

a) zmiany brzmienia § 10 ust. 1 pkt 2 projektu planu poprzez wykreślenie słowa „wyłącznie” oraz zastąpienie średnika przecinkiem po wyrazie „wolnostojącym” i dodanie słów „bliźniaczym oraz szeregowym”,

b) usunięcie z treści projektu uchwały § 10 ust. 1 pkt 7 zawierającego ograniczenie maksymalnej powierzchni zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego do 500 m².

Wyżej wymienione uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Bolesławiec w dniu 18 sierpnia 2021 r., w trybie określonym w art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w sposób następujący:

1) nie uwzględniono:

a) uwagi wniesionej pismem z dnia 2 sierpnia 2021 r., podpisanej przez 40 przedstawicieli „Społeczności lokalnej” – w zakresie przeznaczenia terenu objętego planem w całości pod ekstensywną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o minimalnej powierzchni działki wynoszącej 1000 m²,

b) uwagi wniesionej pismem z dnia 3 sierpnia 2021 r. wniesionej przez właściciela nieruchomości objętych planem, w zakresie:

- zmiany brzmienia § 10 ust. 1 pkt 2 projektu planu poprzez wykreślenie słowa „wyłącznie” oraz zastąpienie średnika przecinkiem po wyrazie „wolnostojącym” i dodanie słów „bliźniaczym oraz szeregowym”,

- usunięcia z treści projektu uchwały § 10 ust. 1 pkt 7 zawierającego ograniczenie maksymalnej powierzchni zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego do 500 m².

2) uwzględniono pozostałe uwagi - poprzez rezygnację z dalszego prowadzenia procedury sporządzania *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy ul. Leśnej w Bolesławiec* (zainicjowaną uchwałą Nr XIX/201/2020 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 20 maja 2020 r.) - jako

nie leżącego w interesie społecznym, przy jednoczesnym pozostawieniu w mocy ustaleń obowiązującej na przedmiotowym obszarze *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*, uchwalonej Uchwałą Nr V/52/2015 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 25 marca 2015 r. ze zmianą wprowadzoną uchwałą Nr XXXVIII/380/2017 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 28 czerwca 2017 r.

W swoim rozstrzygnięciu Prezydent Miasta Bolesławiec stwierdził brak możliwości przyjęcia w projekcie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy ul. Leśnej w Bolesławcu* ustaleń, które byłyby satysfakcjonujące zarówno dla lokalnej społeczności, jak i właściciela terenu. Zarówno przebieg dyskusji publicznej jak i treść złożonych uwag wykazały daleko idącą polaryzację stanowisk stron. Uznając powyższe, Prezydent Miasta Bolesławiec stwierdził, że dalsza kontynuacja procedury sporządzania planu w oparciu o uchwałę Nr XIX/201/2020 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 20 maja 2020 r. w *sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy ul. Leśnej w Bolesławcu* nie leży w interesie społecznym. Rozstrzygnięcie uwzględnia w znacznym stopniu żądanie strony społecznej i oddala żądanie właściciela nieruchomości, która będzie nadal użytkowana i zagospodarowywana zgodnie z ustaleniami dotychczas obowiązującego planu miejscowego.

Biorąc pod uwagę powyższe, uchylenie uchwały Nr XIX/201/2020 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 20 maja 2020 r. w *sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy ul. Leśnej w Bolesławcu* uznaje się za zasadne.

MG/PM