

UCHWAŁA NR XXXVIII/380/2017
RADY MIASTA BOLESŁAWIEC

z dnia 28 czerwca 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:

„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,

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.

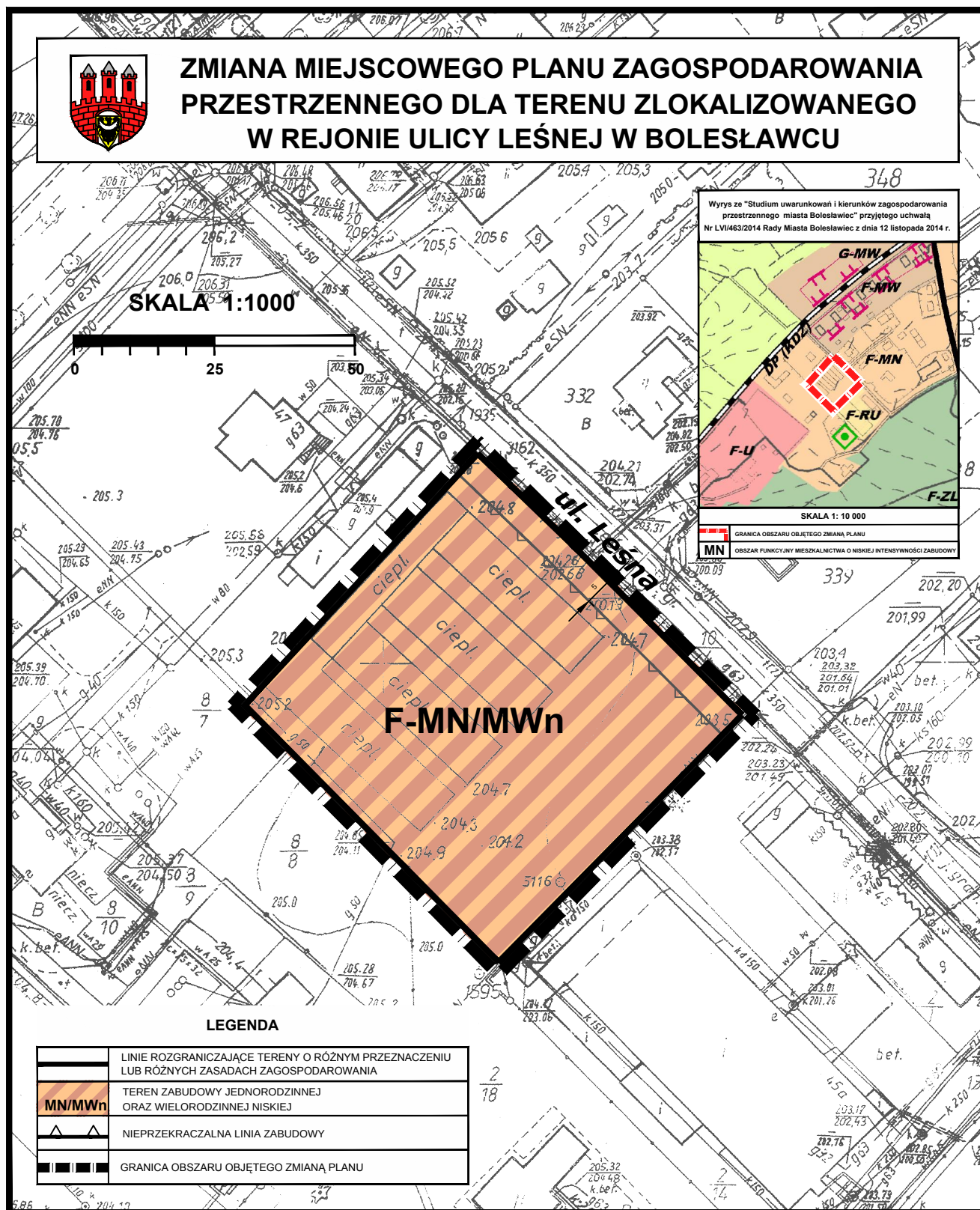
- b) zabudowa wielorodzinna, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 2, zaliczana w celu określenia wymagań technicznych i użytkowych do grupy budynków niskich, przy czym w budynku mieszkalnym wielorodzinnym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż 6 lokali mieszkalnych dostępnych z jednej klatki schodowej,
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

Przewodniczący Rady Miasta

Jarosław Kowalski



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 II SA/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

Przewodniczący Rady Miasta

Jarosław Kowalski