

Otrymasem
23.09.2024
JL

Sesja
25.09.24
JL

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W BOLKOWIE**

z dnia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Gorzanowice –
obszar planistyczny 1.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 w sprawie zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 609, 721), a także na podstawie Uchwały Nr XXXIX/288/22 Rady Miejskiej w Bolkowie z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Gorzanowice, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bolków – edycja 2018 r., uchwalonego uchwałą nr XXIV/153/2020 Rady Miejskiej w Bolkowie z dnia 6 listopada 2020 r. uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE:**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Gorzanowice – obszar planistyczny 1.

2. Plan obejmuje obszar, którego granicę określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1, stanowiący rysunek planu, sporządzony na mapie w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 2. 1. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;

- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) dobra kultury współczesnej wymagające ochrony;
- 2) tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych, a także krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) uwarunkowania wymagające ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. W granicach obszaru objętego planem gmina nie wyznaczyła obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji w rozumieniu ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278).

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębów Gorzanowice – obszar planistyczny 1;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony numerem i symbolem literowym;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć, o ile z dalszych przepisów niniejszej uchwały nie wynika inaczej, przeznaczenie określone w ustaleniach szczegółowych oraz na rysunku planu, które winno stać się, w ramach realizacji planu, dominującym, obligatoryjnym sposobem zagospodarowania terenu zajmującym nie mniej niż 70% jego powierzchni. W ramach ustalonego przeznaczenia podstawowego terenu mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego, warunkujące prawidłową realizację funkcji podstawowej lub ją wzbogacające w tym zabudowa towarzysząca, infrastruktura techniczna i komunikacyjna oraz zieleń;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć, o ile z dalszych przepisów niniejszej uchwały nie wynika inaczej, przeznaczenie, które może uzupełniać przeznaczenie podstawowe i ma charakter opcjonalny, a jego udział powierzchniowy w zagospodarowaniu terenu nie może przekroczyć 30%, chyba, że z ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały wynika inaczej;
- 5) **zabudowie towarzyszącej** – należy przez to rozumieć samodzielne budynki i wiaty mieszczące funkcje garażowe i gospodarcze, kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej oraz altany ogrodowe;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynków, wiat i obiektów kontenerowych, za wyjątkiem dopuszczalnego przekroczenia tej linii wykuszami, werandami, balkonami, gankami oraz schodami zewnętrznymi o maksimum 2,00m, na maksimum 30% szerokości elewacji oraz rampami bez ograniczeń;
- 7) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od najniższego poziomu terenu przy budynku, do najwyższej położonej kalenicy lub krawędzi dachu, a w przypadku obiektów nie będących budynkami – ich pełną wysokość;
- 8) **terenach zabudowy usługowej** – należy przez to rozumieć tereny, na których ustala się lokalizację zabudowy służącej działalności z zakresu:
 - a) handlu o powierzchni sprzedaży poniżej 400m²,
 - b) gastronomii,
 - c) turystyki, hotelarstwa i wypoczynku,
 - d) sportu i rekreacji,

- e) ochrony zdrowia, odnowy biologicznej i opieki społecznej,
 - f) kultury i sztuki,
 - g) administracji i finansów,
 - h) edukacji, oświaty i wychowania,
 - i) projektowania i pracy twórczej,
 - j) rzemiosła;
- 9) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połąci głównych oraz kalenicy biegnącej w osi/osiach głównej bryły budynku;
- 10) **dachu zasadniczym** – należy przez to rozumieć główne połacie dachu, kształtujące podstawową bryłę budynku, bez tarasów, lukarn, wykuszy, werand, dominant architektonicznych, zadaszeń stref wejściowych i klatek schodowych;
- 11) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nie przekraczającym 12^o.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia zawarte na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów – wyrażone numerami i symbolami literowymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną na mocy planu,
- 6) obszar ujęty w gminnej ewidencji zabytków (zabytkowy cmentarz ewangelicki).

2. Pozostałe oznaczenia zawarte na rysunku planu wynikają z wymogów przepisów odrębnych lub mają charakter informacyjny.

Rozdział 2. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE:

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) energię dla celów grzewczych i technologicznych należy pozyskiwać z wykorzystaniem systemów proekologicznych, spełniających wymogi przepisów antysmogowych;
- 2) ustala się klasyfikację akustyczną terenów objętych planem zgodnie z tabelą 1: Tabela 1:

symbol terenu	kategoria akustyczna terenu
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MN-U	tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej
RZM	tereny zabudowy zagrodowej
U	a) w przypadku wykorzystania terenów pod zabudowę usługową z zakresu ochrony zdrowia, opieki społecznej, oświaty i wychowania – tereny kwalifikuje się jako teren związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, b) w przypadku wykorzystania terenów pod usługi inne niż wymienione powyżej – tereny nie podlegają ochronie akustycznej
tereny pozostałe	tereny nie podlegają ochronie akustycznej

- 3) gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;
- 4) uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie terenu nie może naruszać standardów jakości środowiska ustalonych dla terenów sąsiednich;
- 5) w granicach obszarów objętych planem nie występują i nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 6) ustala się zasady ochrony krajobrazu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 i § 8.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz krajobrazu kulturowego:

- 1) kształtowanie zabudowy zgodnie z wymaganiami określonymi w § 8;
- 2) wymóg stosowania w wykończeniu elewacji stonowanej jasnej kolorystyki, z wykluczeniem barw podstawowych i odblaskowych, a także błyszczących faktur;
- 3) wymóg zachowania spójności kolorystycznej obiektów lokalizowanych w granicach działki budowlanej;
- 4) stosowanie pokryć dachów stromych dachówką ceramiczną, łupkiem naturalnym bądź syntetycznym, albo blachą płaską, w kolorze ceglastym lub antracytowym, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 7;
- 5) w przypadku przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących wymaga się utrzymania spójności kompozycyjnej całego obiektu pod względem zastosowanych rozwiązań architektonicznych, materiałowych i kolorystycznych;
- 6) na obszarze objętym planem, znajdują się obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną na mocy niniejszego planu, których wykaz zawiera poniższa tabela 2: Tabela 2:

opis obiektu	położenie
zespół folwarczny:	
- budynek mieszkalny	Gorzanowice 15 (ruina)
- budynek mieszkalny	Gorzanowice 16
- budynek mieszkalny	Gorzanowice 17
- stajnia	dobudowana do budynku mieszkalnego nr 16
- budynek gospodarczy - kurnik	w zespole folwarcznym
- obora	w zespole folwarcznym
- stodoła w części gospodarczą	w zespole folwarcznym
cmentarz ewangelicki	dz. nr 68 obręb Gorzanowice
budynek mieszkalny	Gorzanowice nr 3
budynek mieszkalny	Gorzanowice nr 4
budynek mieszkalny	Gorzanowice nr 8
budynek gospodarczy	Gorzanowice nr 8
budynek mieszkalny	Gorzanowice nr 12
budynek mieszkalny	Gorzanowice nr 14

- 7) w stosunku do budynków wymienionych w tabeli 2 ustala się:
 - a) ochronę oryginalnych: bryły, rzutu, formy dachu i jego historycznego pokrycia, kompozycji i wystroju elewacji, układu osi okiennych i drzwiowych, kształtu, wymiarów i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych rysunku stolarki okiennej i drzwiowej, detalu architektonicznego oraz użytych materiałów wykończeniowych,
 - b) przeprowadzenie prac konserwatorskich przywracających budynkom historyczne walory architektoniczne, o których mowa powyżej oraz usunięcie współczesnych elementów dysharmonizujących,
 - c) zakaz lokalizacji klimatyzatorów, anten, instalacji technicznych, paneli fotowoltaicznych, zewnętrznych przewodów wentylacyjnych i spalinowych oraz rolet zewnętrznych w sposób naruszający oryginalną kompozycję elewacji oraz chronioną formę dachów; zakaz dotyczy wszystkich elewacji frontowych i połaci dachowych widocznych z istniejących ciągów komunikacyjnych,
 - d) zakaz stosowania materiałów nie mających swojego uzasadnienia historycznego takich jak blachodachówka, gont bitumiczny, siding elewacyjny,
 - e) zakaz docieplania budynków w sposób naruszający oryginalną kompozycję elewacji ścian zewnętrznych budynków, które posiadają zachowany detal architektoniczny lub zostały wykończone wartościowym materiałem elewacyjnym takim jak cegła, tynk szlachetny, kamień, drewno,
 - f) wymóg stosowania kolorystyki nawiązującej do kolorystyki historycznej danego zabytku, jeśli istnieje możliwość jej stwierdzenia lub w nawiązaniu do kolorystyki stosowanej w lokalnej tradycji budowlanej regionu – bieli, jasnych, ciepłych odcieni koloru kremowego, popielatego beżowego, piaskowego, ochry,
 - g) należy utrzymać, poddać konserwacji, a w przypadku znacznej degradacji odtworzyć, oryginalną stolarkę okienną i drzwiową w skali 1:1, z uwzględnieniem wymiarów, podziału, sposobu otwierania, szerokości poszczególnych elementów, detalu, kolorystyki i materiału,

- h) w przypadku wymiany pokrycia dachów zastosowanie materiałów o rodzaju i kolorystyce zgodne z pokryciem oryginalnym;
- 8) w odniesieniu do zabytkowego cmentarza ewangelickiego, ustala się:
- a) zachowanie i konserwację historycznego układu zieleni i nagrobków z możliwością utworzenia dla nich lapidariów lub zachowania ich w inny sposób, zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych oraz innych obiektów budowlanych nie związanych bezpośrednio z obsługą terenu cmentarza;
- 9) w granicach terenów 4RN oraz 19L znajduje się stanowisko archeologiczne nr 1/2/83-19, którego położenie określa rysunek planu; obszar położony w granicach stanowiska uznaje się za teren, na którym występuje zabytki archeologiczne i wymaga postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

§ 7. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) za obszary przestrzeni publicznych uznaje się tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami: 1KDL, 2KDL, 1KDD oraz 2KDD;
- 2) w granicach terenów, o których mowa w pkt 1 wprowadza się następujące ustalenia:
 - a) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych;
 - b) dopuszcza się urządzenia techniczne,
 - c) dopuszcza się zieleni rozmieszczoną w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenów.

§ 8. Ustala się następujące wymagania w zakresie przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz kształtowania i ochrony ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy i krajobrazu oraz zasad i warunków zagospodarowania terenu, określonych poniższych tabelach 3 do 15:

- Tabela 3 – ustalenia dla terenu 1MN:

1.	Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:
	<ol style="list-style-type: none"> 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 2) przeznaczenie uzupełniające: <ol style="list-style-type: none"> a) zabudowa rekreacji indywidualnej, b) drogi wewnętrzne, c) infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	<ol style="list-style-type: none"> 1) wskaźnik intensywności zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> a) minimum - 0,01, b) maksimum – 0,30, 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,30; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%; 4) maksymalna wysokość zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> a) budynków przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego – 10,00m, b) zabudowy towarzyszącej – 5,00m, c) pozostałych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem ustaleń § 12 ust. 3 – 12,00m; 5) geometria dachów - dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35-45°; 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie określa rysunek planu; odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej wynosi 4,00m; 7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 13; 8) ustala się szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych minimum 5,00m, maksimum 8,00m; 9) dodatkowe nakazy, zakazy dopuszczenia i ograniczenia:

<p>a) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w odległości 1,50m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy,</p> <p>b) w zabudowie towarzyszącej dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia połaci dachowych do minimum 25° lub stosowanie dachów płaskich,</p> <p>c) ustalenia pkt 1-3 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.</p>
--

Tabela 4 – ustalenia dla terenów 1MN-U do 9MN-U:

1.	Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:
	<p>1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;</p> <p>2) przeznaczenie uzupełniające:</p> <p>a) zabudowa zagrodowa, w granicach działek wykorzystywanych pod tę funkcję w stanie istniejącym,</p> <p>b) zabudowa rekreacji indywidualnej,</p> <p>c) infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym,</p> <p>d) drogi wewnętrzne;</p> <p>3) w odniesieniu do przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w pkt 2 lit. a) nie obowiązują limity powierzchni, o których mowa w § 3 pkt 3 i 4;</p> <p>4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.</p>
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	<p>1) wskaźnik intensywności zabudowy:</p> <p>a) w granicach terenów zabudowanych w stanie istniejącym:</p> <ul style="list-style-type: none"> - minimum - 0,005, - maksimum 0,80, <p>b) w granicach terenów przeznaczonych pod nowoprojektowaną zabudowę:</p> <ul style="list-style-type: none"> - minimum 0,005, - maksimum 0,60; <p>2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:</p> <p>a) w granicach terenów zabudowanych w stanie istniejącym - maksimum 0,35,</p> <p>b) w granicach terenów przeznaczonych pod nowoprojektowaną zabudowę – maksimum 0,30;</p> <p>3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:</p> <p>a) w granicach terenów zabudowanych w stanie istniejącym – 20%,</p> <p>b) w granicach terenów przeznaczonych pod nowoprojektowaną zabudowę minimum - 35%;</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p>a) budynków przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego – 12,00m,</p> <p>b) zabudowy towarzyszącej - maksimum 5,00m,</p> <p>c) pozostałych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem ustaleń § 12 ust. 3 – 12,00m;</p> <p>5) geometria dachów - dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35-45°;</p> <p>6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie określa rysunek planu; odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą:</p> <p>a) na terenie 1MN-U – 2,40 – 6,00m,</p> <p>b) na terenie 2MN-U – 1,30 – 6,00m,</p> <p>c) na terenie 3MN-U – 0,00 – 6,00m,</p> <p>d) na terenie 4MN-U – 4,40 – 8,00m,</p> <p>e) na terenie 5MN-U – 0,00 – 6,00m,</p> <p>f) na terenie 6MN-U – 6,00m,</p> <p>g) na terenie 7MN-U – 4,00 – 11,50m,</p> <p>g) na terenie 8MN-U – 6,00 – 12,20m,</p> <p>h) na terenie 9MN-U – 4,00 – 11,00m,</p> <p>7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 13;</p> <p>8) ustala się szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych minimum 5,00m, maksimum 8,00m, z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie zjazdów oraz w obrębie placów manewrowych;</p> <p>9) dodatkowe nakazy, zakazy dopuszczenia i ograniczenia:</p> <p>a) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w odległości 1,50m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy,</p> <p>b) w zabudowie towarzyszącej dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia połaci dachowych do minimum 25° lub stosowanie dachów płaskich,</p> <p>c) zabudowa usytuowana niezgodnie z ustalonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy może być zachowana a także poddawana, przebudowie, nadbudowie i rozbudowie, jednak pod warunkiem nie zbliżania jej do linii rozgraniczającej, położonej od strony linii zabudowy, na odległość mniejszą niż w stanie istniejącym,</p>

d) zabudowa istniejąca nie spełniająca kryteriów określonych w pkt 1 – 4 może podlegać rozbudowie, przebudowie oraz nadbudowie z dopuszczeniem zmiany parametru, który w stanie istniejącym jest niedotrzymany o nie więcej niż 15%;
e) zabudowa istniejąca nie spełniająca kryteriów dotyczących geometrii dachów ustalonej w pkt 5, może podlegać rozbudowie, przebudowie oraz nadbudowie z zachowaniem istniejącej formy dachów.

Tabela 5 – ustalenia dla terenów 1U oraz 2U:

1. Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:
<p>1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług;</p> <p>2) przeznaczenie uzupełniające:</p> <p>a) w granicach terenów 1U oraz 2U:</p> <ul style="list-style-type: none"> - infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym, - drogi wewnętrzne, - parkingi, <p>b) w granicach terenu 1U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca, towarzysząca funkcji usługowej oraz mieszkania wbudowane w obiekty usługowe;</p> <p>3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.</p>
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
<p>1) wskaźnik intensywności zabudowy:</p> <p>a) minimum 0,01,</p> <p>b) maksimum 0,60;</p> <p>2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej maksimum 0,30;</p> <p>3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:</p> <p>a) na terenie 1U - 40%,</p> <p>b) na terenie 2U – 25%;</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p>a) budynków przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego – 12,00m,</p> <p>b) zabudowy towarzyszącej - maksimum 5,00m,</p> <p>c) pozostałych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem ustaleń § 12 ust. 3 – 12,00m;</p> <p>5) geometria dachów - dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35-45°;</p> <p>6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie określa rysunek planu; odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą:</p> <p>a) na terenie 1U - 10,00 – 12,00m,</p> <p>b) na terenie 2U – 8,00 – 20,00m;</p> <p>7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 13;</p> <p>8) ustala się szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych minimum 5,00m, maksimum 8,00m z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie zjazdów oraz w obrębie placów manewrowych;</p> <p>9) dodatkowe nakazy, zakazy dopuszczenia i ograniczenia:</p> <p>a) ustalenia pkt 1-3 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną oraz drogi wewnętrzne,</p> <p>b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca, stanowiąca uzupełniające przeznaczenie terenu 1U może być lokalizowana wyłącznie w połączeniu z funkcją usługową, stanowiącą podstawowe przeznaczenie terenu, z zachowaniem proporcji ustalonych w § 3 pkt 3 i 4.</p>

Tabela 6 – ustalenia dla terenu IIE:

1. Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:
<p>1) przeznaczenie podstawowe – teren elektroenergetyki;</p> <p>2) przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się;</p> <p>3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.</p>
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
<p>1) wskaźnik intensywności zabudowy:</p> <p>a) minimum 0,00,</p> <p>b) maksimum 0,80;</p> <p>2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,80;</p> <p>3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem ustaleń § 12 ust. 3 – 14,00m;</p> <p>5) geometria dachów – dowolna;</p>

6) linia zabudowy – nie ustala się, zabudowę należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi;
7) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w odległości 1,50m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy, przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych.

Tabela 7 – ustalenia dla terenu IIT:

1.	Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe – teren telekomunikacji; 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym, 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	1) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum 0,00, b) maksimum 0,50; 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,50; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej –15%; 4) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 5 – 6,00m; 5) maksymalna wysokość masztu antenowego – nie ustala się; 6) geometria dachów – dowolna; 7) linia zabudowy – nie ustala się, zabudowę należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi; 8) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w odległości 1,50m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy, przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych.

Tabela 8 – ustalenia dla terenów 1KDL oraz 2KDL:

1.	Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg lokalnych: a) 1KDL- odcinek drogi gminnej, b) 2KDL – odcinek drogi powiatowej nr 2829D; 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	1) ustala się klasę techniczną „L” drogi lokalne; 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, tj.: a) 1KDL – 7,80 – 23,00 m, zgodnie ze stanem istniejącym, b) 2KDL – 7,00 – 22,00 m; 3) tereny KDL są przestrzenią publiczną - obowiązują ustalenia § 7.

Tabela 9 – ustalenia dla terenów 1KDD i 2KDD:

1.	Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg dojazdowych; 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	1) ustala się klasę techniczną „D” drogi dojazdowe; 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, tj.: a) 1KDD – 10,50 – 26,00 m, zgodnie ze stanem istniejącym, b) 2KDD – 5,20 – 12,60 m; 3) tereny KDD są przestrzenią publiczną - obowiązują ustalenia § 7;

Tabela 10 – ustalenia dla terenów 1KR do 8KR:

1.	Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej; 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, tj.: a) 1KR – 5,00 – 11,00 m,

b) 2KR – 7,00 – 12,00 m, c) 3KR – 2,50 – 10,00 m, e) 4KR – 5,00 – 11,20m, f) 5KR – 5,50 – 16,50 m, g) 6KR – 6,00 – 11,00 m, h) 7KR – 6,00 – 12,00m, i) 8KR – 6,00 – 10,00m.

Tabela 11 ustalenia dla terenu 1KP:

1.	Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji pieszo - rowerowej; 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, tj.: 4,00 – 5,50m.

Tabela 12 – ustalenia dla terenów 1RN do 6RN:

1.	Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym, b) drogi wewnętrzne, c) zagospodarowanie turystyczne – szlaki piesze i rowerowe, miejsca biwakowe i rekreacyjne, wieże, platformy i punkty widokowe wraz z niezbędnym wyposażeniem; 3) przeznaczenie uzupełniające może być realizowane wyłącznie w zakresie nie naruszającym przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych; 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	1) ustala się zakaz zabudowy; 2) zakaz, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy uzupełniającego przeznaczenia terenów; 3) obiekty stanowiące uzupełniające przeznaczenie terenów mogą zajmować nie więcej niż 2% powierzchni tych terenów, 4) w ramach zagospodarowania turystycznego stanowiącego uzupełniające przeznaczenie terenów RN dopuszcza się lokalizację wiat i schronów turystycznych o wysokości maksimum 5,00m, krytych dachami o kącie nachylenia połaci 30-50°.

Tabela 13 – ustalenia dla terenów 1RZM do 4RZM:

1.	Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym, b) usługi agroturystyczne, c) drogi wewnętrzne; 3) przeznaczenie uzupełniające może być realizowane wyłącznie w zakresie nie naruszającym przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych; 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	1) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum - 0,005, b) maksimum 0,80, 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksimum 0,30; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%; 4) maksymalna wysokość zabudowy – 12,00m; 5) geometria dachów - dachy zasadniczo strome, symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35-45°; 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie określa rysunek planu; odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą:

<p>a) na terenie 1RZM – 0,00 – 4,00 m, b) na terenie 2RZM – 4,00 m, c) na terenie 4RZM – 4,30 – 8,00m; 7) w granicach terenu 3RZM nie ustala się nieprzekraczalnej linii zabudowy – zabudowę należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi; 8) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 13; 9) ustala się szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych minimum 5,00m, maksimum 8,00m; 10) dodatkowe nakazy, zakazy dopuszczenia i ograniczenia: a) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w odległości 1,50m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy, b) zabudowa istniejąca nie spełniająca kryteriów określonych w pkt 1 – 4 może podlegać rozbudowie, przebudowie oraz nadbudowie z dopuszczeniem zmiany parametru, który w stanie istniejącym jest niedotrzymany o nie więcej niż 15%, c) zabudowa istniejąca nie spełniająca kryteriów dotyczących geometrii dachów ustalonej w pkt 5, może podlegać rozbudowie i przebudowie z zachowaniem istniejącej formy dachów; d) dopuszcza się lokalizację budowli służących gospodarce rolnej o maksymalnej wysokości 20,00 m.</p>

Tabela 14 – ustalenia dla terenów 1L do 21L:

1.	Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe – tereny lasów; 2) przeznaczenie uzupełniające – zagospodarowanie dopuszczone w lasach, zgodnie z przepisami odrębnymi; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	1) ustala się zakaz zabudowy; 2) zakaz, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy uzupełniającego przeznaczenia terenów.

Tabela 15 – ustalenia dla terenu 1CZ:

1.	Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe – teren cmentarza zamkniętego; 2) przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	1) ustala się zakaz zabudowy; 2) teren CZ stanowi zabytkowy cmentarz ewangelicki objęty ochroną poprzez wpis do ewidencji zabytków; obowiązują ustalenia § 6 pkt 8.

§ 9. Ustala się następujące wymagania w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) część obszaru objętego planem, zgodnie z oznaczeniem pokazanym na rysunku planu leży w granicach obszaru Natura 2000 Góry i Pogórze Kaczawskie PLH 020037;
- 2) w związku z uwarunkowaniem, o którym mowa w pkt 1 nie wprowadza się dodatkowych ustaleń ponad obowiązujące przepisy odrębne;
- 3) na obszarze objętym planem występują obiekty zabytkowe (budynki oraz cmentarz), ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu;
- 4) w odniesieniu do obiektów, o których mowa w pkt 3 obowiązują ustalenia § 6 pkt 7 i 8 oraz przepisy odrębne;
- 5) w granicach terenów 4RN oraz 19L znajduje się stanowisko archeologiczne nr 1/2/83-19, którego położenie określa rysunek planu;
- 6) w odniesieniu stanowiska archeologicznego, o którym mowa powyżej, obowiązują ustalenia § 6 pkt 9 i 10 oraz przepisy odrębne;
- 7) tereny oznaczone symbolami RN oraz L stanowią grunty rolne oraz leśne objęte ochroną na mocy przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- 8) w związku z uwarunkowaniem, o którym mowa w pkt 7 plan nie wprowadza dodatkowych ustaleń ponad obowiązujące przepisy odrębne.

§ 10. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 800 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 15,00 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego mieszczący się w zakresie 60⁰–120⁰;
- 4) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, dla których ustala się odpowiednio minimalną powierzchnię 5m² oraz minimalną szerokość frontu – 2,00m.

2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą gruntów przeznaczonych w niniejszym planie na cele rolne i leśne.

§ 11. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenach RN, L oraz CZ, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8, tabelach 12, 14 i 15;
- 2) w pasie technologicznym projektowanej linii elektroenergetycznej 2 x 400kV, relacji Mikułowa – Świebodzice, zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 5.

§ 12. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w sposób zapewniający:

- 1) zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z gminnej sieci wodociągowej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) gospodarkę ściekową opartą na gminnej sieci kanalizacyjnej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wyposażenie terenu w pozostałe media w oparciu o warunki określone w przepisach odrębnych.

2. Istniejące sieci infrastruktury technicznej, o charakterze dystrybucyjnym, mogą podlegać rozbudowie i przebudowie, w tym zmianie przebiegu w zakresie niepowodującym konfliktów z projektowanym zagospodarowaniem terenów.

3. Lokalizacja inwestycji z zakresu łączności publicznej jest dopuszczalna na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

4. Przez obszar objęty planem przebiega projektowana linia elektroenergetyczna 2 x 400kV, relacji Mikułowa – Świebodzice;

5. W pasie technologicznych wyznaczonym dla linii, o której mowa powyżej, o szerokości 70,00m, ustala się:

- 1) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 2) zakaz lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi;
- 3) zakaz tworzenia hałd, nasypów;

6. Przez obszar objęty planem przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne 20kV, których położenie określa rysunek planu; lokalizacja zabudowy kubaturowej w granicach pasów technologicznych tych linii jest dopuszczalna po ich skablowaniu.

7. W obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji innych sieci przesyłowych infrastruktury technicznej, niż wymieniona w ust. 4.

8. Nowoprojektowane sieci infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym należy prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających tereny lub wzdłuż granic działek, o ile z warunków technicznych bądź lokalizacyjnych nie wynikają inne wymagania.

§ 13. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8, w tabelach 8 do 11.

2. Ustala się następujące wymagania w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji:

- 1) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- a) 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe na 5 pracowników w obiektach usługowych,
 - c) na terenach IIE oraz IIT nie wymaga się wyznaczania miejsc do parkowania;
- 2) sposób realizacji miejsc do parkowania - na wyznaczonych miejscach postojowych, w garażach lub pod wiatami;
- 3) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową:
- a) na terenach, na których wymogi w tym zakresie ustalają przepisy odrębne – zgodnie z tymi przepisami,
 - b) na pozostałych terenach – nie wymaga się wyznaczania miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.
3. Ustala się warunki powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym – poprzez istniejące i projektowane skrzyżowania lub zjazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz rysunkiem planu.
4. Obsługę komunikacyjną terenu przyległego do drogi krajowej nr 3 należy zapewnić poprzez drogi niższych klas.

§ 14. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych.

§ 15. Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

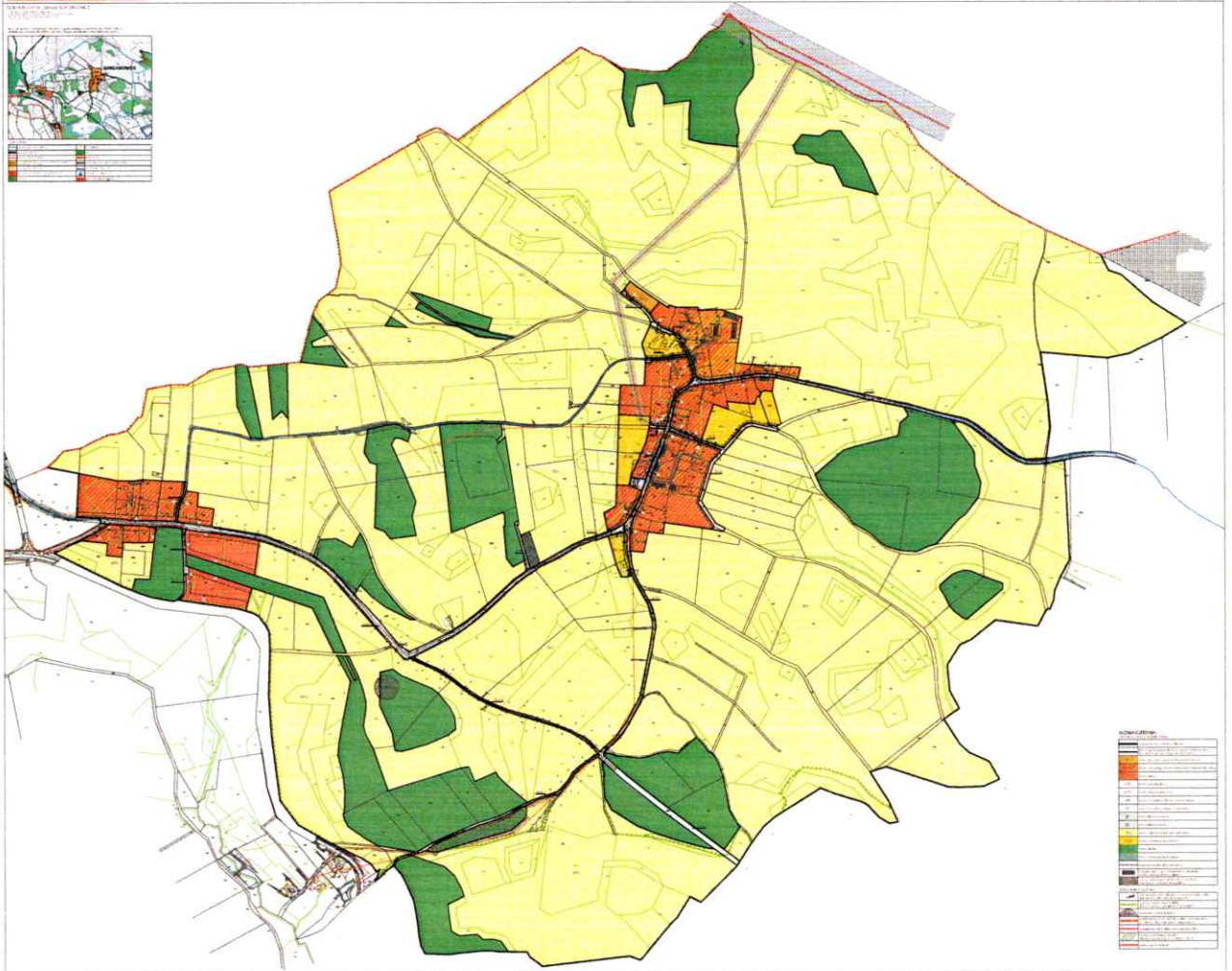
Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE:

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Bolkowa.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

BURMISTRZ BOLKOWA
M. Pustida
Miroslaw Pustida

radca prawny
Anna Julia Ktől
Anna Julia Ktől
Wt.JG/321



BURMISTRZ BOLKOWA
Mirosław Pustuła

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Bolkowie

z dnia.....2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAGI WNIESIONEJ DO PROJEKTU PLANU:

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U z 2024 r., poz. 609 ze zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 07 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Miejska w Bolkowie postanawia o nieuwzględnieniu uwagi złożonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Gorzanowice – obszar planistyczny 1, dotyczącej przeznaczenia całej działki nr 73 obręb Gorzanowice pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z możliwością prowadzenia działalności gospodarczej i drobnych usług.

Działka w części frontowej została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługi; obszar położony dalej na zachód (ok. 4 180 m²), obejmujący centralną część działki, ze względu na występowanie gruntów chronionych (Ps III), przeznaczono pod zabudowę zagrodową. W ramach zabudowy zagrodowej możliwe jest wybudowanie m.in. budynku mieszkalnego, zgodnie z zamierzeniem opisanym we wniosku. Pozostała część działki została przeznaczona na cele rolne z zakazem zabudowy - zgodnie ze stanem istniejącym oraz ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Bolkowie

z dnia.....2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania:

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Gorzanowice – obszar planistyczny 1, po stronie gminy wystąpi zobowiązanie związane z realizacją następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i są wynikiem uchwalenia planu:

Lp.	rodzaj zadania	długość
1.	budowa sieci wodociągowej	ok. 75mb
2.	budowa sieci kanalizacji sanitarnej	ok. 75mb
3.	przebudowa (poszerzenie) drogi dojazdowej 1KDD	ok. 75mb

Sposób realizacji zadań:

Zadania wymienione w powyższej tabeli będą realizowane jako jednoetapowe, w ramach jednej inwestycji lub odrębnie dla każdego zadania.

Zasady finansowania zadań:

Ze środków budżetowych.

Ustala się, że gmina może także ubiegać się o pozyskanie środków pozabudżetowych na realizację ww. zamierzenia. W wypadku pozyskania funduszy z tych źródeł zasady finansowania zadań zmienią się odpowiednio do uzyskanych funduszy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Bolkowie

z dnia 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego kończącym procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Gorzanowice – obszar planistyczny 1 i stanowi realizację wymagań wynikających z przepisów art. 14, 17 pkt 14 oraz 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) a także zobowiązań wynikających z Uchwały Nr XXXIX/288/22 Rady Miejskiej w Bolkowie z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Gorzanowice.

Art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu mającym zastosowanie do niniejszego planu stanowi, że:

„plan miejscowy Uchwała Rada Gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych”.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Gorzanowice, przed przedłożeniem go Radzie Miejskiej w Bolkowie do uchwalenia, poddany został procedurze formalno – prawnej wynikającej z przepisów art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zmianami).

Do projektu planu została wykonana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres i stopień szczegółowości uzgodniono:

· z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska pismem znak WSI.411.62.2023.HL z dnia 14 marca 2023 r.,

· z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym Jaworze – Postanowieniem 15/23 znak ZNS.9022.10.23.PS z dnia 2 marca 2023 r.

Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał uzgodnienia i opinie w/w organów:

· Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska - uzgodnienie – Postanowieniem znak WPN.610.180.2023.AM z dnia 11 września 2023 r.,

· znak WSI.410.510.2023.HL z dnia 15 września 2023 r.,

· Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego Jaworze Opinia Sanitarna znak ZNS.9022ZNS.9022.25.2023.PS z dnia 5 czerwca 2023 r.

Na etapie uzgadniania i opiniowania projektu planu, ze względu na odmowę uzgodnienia projektu planu przez zarządcę drogi krajowej nr 3 – GDDKiA we Wrocławiu, z pierwotnego projektu został wydzielony mniejszy obszar, którego granice nie objęły ww. drogi oraz terenów przyległych, w tym stanowiących potencjalną rezerwę pod jeden z wariantów nowego przebiegu ww. drogi. Na dalszym etapie procedura planistyczna była prowadzona więc dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Gorzanowice – obszar planistyczny 1. Było to zgodne z uchwałą intencyjną, która w par. 3 stanowi, że obszar objęty planem może zostać podzielony na mniejsze obszary planistyczne, uchwalane jako odrębne plany miejscowe.

W terminie od 2 stycznia 2024 r. do 30 stycznia 2024 r. dokument wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony był do publicznego wglądu, a dnia 18 stycznia 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna oraz dyżur projektanta. Do dnia 15 lutego 2024 r. przyjmowane były uwagi. Do wyłożonego projektu planu wpłynęły 2 uwagi, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza Bolkowa pismem znak GN.6721.3.2022 z dnia 01 marca 2024 r. Następnie dnia 11 marca jedna z uwag została wycofana. Do wyłożonej wraz z projektem planu prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi ani wnioski.

Wykaz dokumentów zgromadzonych w trakcie procedowania niniejszego planu zawiera dokumentacja formalno – prawna przygotowana zgodnie w wymaganiami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Gorzanowice – obszar planistyczny 1 przeznaczający 1,7281 ha gruntów rolnych chronionych oraz 0,0087 ha gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Na zmianę przeznaczenia ww. gruntów uzyskano zgody, o których mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r., poz. 82):

- Decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi znak DNI.tr.602.335.2023 z dnia 7 grudnia 2023 r. ,
- Decyzją Ministra Klimatu i Środowiska znak DLL-WNL.8130.105.2023.MP z dnia 6 listopada 2023.

Rada Miejska w Bolkowie stwierdziła, iż projekt planu nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bolków – edycja 2018 r. Ustalone w planie przeznaczenie terenów oraz położenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania uwzględniają dyspozycje studium przy częściowym wykorzystaniu zapisów stanowiących, że:

1) *zasięgi poszczególnych funkcji mogą w planach zagospodarowania przestrzennego podlegać lokalnym korektom, w zakresie maksimum 50m oraz pod warunkiem, że:*

- cały wyodrębniony teren nie ulegnie zwiększeniu o więcej niż 20%;
- wprowadzona korekta zasięgu nie spowoduje znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko.

2) *na wszystkich terenach, poza przeznaczeniami opisanymi w tabeli określającej przeznaczenia terenów, akceptuje się także:*

- zachowanie istniejącego przeznaczenia i sposobu zagospodarowania;
- obiekty infrastruktury technicznej oraz instalacje OZE o mocy nie przekraczającej 100kW;
- elementy układu komunikacyjnego (drogi, parkingi);
- szlaki turystyczne i drogi rowerowe;
- zieleni (w dowolnych formach), w tym dolesienia realizowane na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- wody powierzchniowe śródlądowe;
- obiekty służące ochronie i monitoringowi środowiska;
- obiekty służące ochronie przed powodzią;
- inne funkcje, zajmujące do 20% powierzchni jednostki urbanistycznej, jednak pod warunkiem, że nie będą one powodować konfliktów sąsiedztwa z podstawowym przeznaczeniem terenu.

Projekt planu bazował na opracowaniu ekofizjograficznym wykonanym w roku 2019. Opracowanie to w ramach prac planistycznych zostało szczegółowo zweryfikowane i uznane za aktualne. Ponadto prognoza oddziaływania na środowisko została rozszerzona o dane ekofizjograficzne, w zakresie, o którym mowa w art. 72 ust. 5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.), tj. charakterystykę poszczególnych elementów przyrodniczych na obszarze objętym planem i ich wzajemnych powiązań.

Niniejszy plan realizuje wymogi określone w art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następujący sposób:

- plan w racjonalny sposób wykorzystuje zasoby środowiska naturalnego oraz gospodaruje wodami; projektowana zabudowa koncentruje się w obszarze już zurbanizowanym oraz na terenach bezpośrednio przyległych, zgodnie z dyspozycjami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Ingerencja w zwarte kompleksy gruntów rolnych, poza ww. terenami jest nieznaczna; tym samym plan nie koliduje z prowadzeniem racjonalnej gospodarki rolnej i leśnej;

·na obszarze objętym planem występują obiekty figurujące w ewidencji zabytków, które zostały objęte ochroną na mocy planu; w granicach projektu planu nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony; przyjęte rozwiązania uzyskały uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

·plan respektuje wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych; przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają wymogi przepisów odrębnych oraz pozwalają na realizację ustalonego przeznaczenia oraz zagospodarowania terenów (w dalszych procesach inwestycyjnych) w sposób gwarantujący spełnienie w/w wymagań;

·plan w optymalny sposób wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wskazanie na cele inwestycyjne terenów położonych w granicach jednostki osadniczej, na styku z istniejącą zabudową oraz w sąsiedztwie głównych elementów układu drogowego, zgodnie z dyspozycjami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Podjęte decyzje planistyczne nie powodują rozproszenia zabudowy i nadmiernej rozbudowy sieci infrastruktury technicznej; zaproponowane rozwiązania przestrzenne ograniczają rozbudowę lokalnego układu drogowego do niezbędnego minimum;

·dokument uwzględnia prawo własności, respektuje prawa nabyte; uwzględnia także potrzeby gminy w możliwie najwyższym stopniu, przy uwzględnieniu wymogów ładu przestrzennego oraz uzasadnionego interesu publicznego;

·plan uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – dokument uzyskał w tym zakresie wymagane uzgodnienia;

·plan chroni interes publiczny – pozwalając na lokalizację usług publicznych na wszystkich terenach usługowych, stosownie do potrzeb społeczności lokalnej, uwzględnia zasadę ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju;

·plan nie stawia barier dla rozwoju sieci infrastruktury technicznej, w tym internetu szerokopasmowego;

·w pracach planistycznych społeczności lokalnej został zapewniony udział w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej; dokumenty planistyczne były udostępniane wszystkim zainteresowanym wraz z pełną informacją merytoryczną; procedury planistyczne były prowadzone w sposób jawny i przejrzysty, z zachowaniem wszelkich wymogów określonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

·plan uwzględnia obowiązki gminy w zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenów oraz określając sposób zagospodarowania organy gminy zważyły interes publiczny i interesy prywatne starannie analizując złożone wnioski. Plan respektuje istniejący stan zagospodarowania terenów oraz stan własnościowy, a zmiany dotychczasowych ustaleń są zgodne z potrzebami wspólnoty samorządowej. W ramach prac planistycznych dokonano analizy ekonomicznej, a także analiz środowiskowych, których główne ustalenia zawiera prognoza skutków finansowych oraz prognoza oddziaływania na środowisko. Ocenie poddano także uwarunkowania społeczne - potrzeby mieszkańców gminy. Dokumenty te wskazują na zasadność przyjętych rozwiązań.

Decyzje planistyczne zostały podjęte z poszanowaniem zasady ładu przestrzennego, zgodnie ze wskazaniem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bolków, z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni i dążenia do minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego, a także zapewnienia dogodnych warunków przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Rozwiązania zapewniają strukturze przestrzennej zwartość poprzez wypełnienie przestrzeni pomiędzy istniejącą zabudową lub styczenie do niej. Obszar objęty planem leży, w części zurbanizowanej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r., poz. 1443).

Gmina Bolków przeprowadziła analizy, o których mowa w art. 32 ust. 2, przyjęte Uchwałą Nr XLV/290/18 Rady Miejskiej w Bolkowie z dnia 22 czerwca 2018r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bolków oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Sporządzenie niniejszego projektu planu mieści się w zakładanym programie prac planistycznych.

Ocena skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Gorzanowice wskazuje, że uchwalenie tego planu wpłynie korzystnie na finanse gminy. Przewiduje się, że po stronie kosztów wystąpią wydatki związane z wykupem ok. 89 m² gruntów pod poszerzenie drogi dojazdowej

oraz jej modernizacja na odcinku ok. 75 m, a także budowa sieci wod. kan. o analogicznej długości. Koszty inwestycji infrastrukturalnych oceniono na ok. 200 000 zł. Po stronie korzyści główną pozycję stanowią będą dochody z tytułu podatków od nieruchomości. Ich docelową wartość roczną obliczono na ok. 66 tys. zł. Dochody te stanowią będą stały dochód, który swoją wartość docelową osiągnie w dłuższej perspektywie, w miarę zabudowy nowych terenów inwestycyjnych. Gmina może potencjalnie uzyskać także przychody z tytułu opłaty planistycznej. Szacowany poziom tych korzyści to ponad 100 tys. zł. Szczegółową informacją na temat warunków ich uzyskania zawiera prognoza skutków finansowych uchwalenia planu.

Ważnym efektem uchwalenia planu są wprowadzone korekty funkcjonalne, które pozwolą zagospodarować nieruchomości, zgodnie z obecnymi potrzebami (tj. głównie na cele mieszkaniowe, mieszkaniowo – usługowe). Inwestycje te, poza stałym dochodem z tytułu podatków, zaspokoją potrzeby mieszkańców.

Tym samym uchwalenie planu jest ekonomicznie, gospodarczo a także społecznie uzasadnione.

BURMISTRZ DOLKOWA

Mirosław Pustuła