

**UZASADNIENIE**  
**do uchwały Rady Miejskiej w Bogatyni**  
**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla**  
**obszaru w rejonie ulicy Leśnej i Wiosennej w mieście Bogatynia**

Podstawą sporządzenia projektu planu jest uchwała Nr CVII/672/23 Rady Miejskiej w Bogatyni z dnia 31 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Leśnej i Wiosennej w mieście Bogatynia.

Celem sporządzenia planu jest skorygowanie zapisów dla obszaru w rejonie ulicy Leśnej i Wiosennej w mieście Bogatynia w zakresie przeznaczeń terenów, wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy oraz innych, wymaganych ustawą postanowień – zgodnie ze złożonymi wnioskami zainteresowanych osób oraz Burmistrza Miasta i Gminy Bogatynia.

Obszar objęty uchwałą położony jest w południowej części miasta Bogatynia (obręb Markocicie), którego granice wyznaczają:

- od strony północnej: ulica Wiosenna i rzeka Miedzianka,
- od strony wschodniej: ulica Leśna,
- od południa: granica pasa technologicznego linii elektroenergetycznych 110 kV,
- od zachodu: granica działki nr 16 AM9 obręb Bogatynia III.

Powierzchnia obszaru opracowania wynosi około 20,11 ha.

Aktualnie obszar wskazany do opracowania projektu planu objęty jest ustaleniami następujących aktów planowania przestrzennego:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych obszarów w mieście Bogatynia przyjęty uchwałą Rady Miejskiej w Bogatyni nr XLIX/311/20 z dnia 30 listopada 2020 r. (publikacja: Dz. U. Woj. Doln. z 2020 r. poz. 7180),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bogatynia przyjęty uchwałą nr XLVIII/347/2002 Rady Gminy i Miasta Bogatynia z dnia 5 sierpnia 2002 r.,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych obszarów w mieście i w gminie Bogatynia przyjęty uchwałą nr LXVI/1063/13 Rady Gminy i Miasta Bogatynia z dnia 28 listopada 2013 r. (publikacja: Dz. U. Woj. Doln. z 2013 r. poz. 6589).

Plan miejscowy został sporządzony zgodnie z zasadami określonymi w art. 1 ust. 2, 3 i 4 w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 997 z późn. zm.).

Powyższe zasady zostały uwzględnione w następujący sposób:

**Wymagania ładów przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez:**

- określenie przeznaczeń terenów, obejmujących:
  - MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - KDD – teren drogi dojazdowej,
  - KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
  - IE – teren elektroenergetyki,
  - ZP – teren zieleni urządzonej;
- określenie:
  - zasad zagospodarowania terenów, kształtowania zabudowy oraz jej usytuowania, w tym linii zabudowy,
  - parametrów kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu,

- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- określenie parametrów kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu uwzględniających uwarunkowania kulturowe i przestrzenne terenów oraz stopień zainwestowania terenów w otoczeniu.

#### **Walory architektoniczne i krajobrazowe** poprzez:

- określenie zasad zagospodarowania terenów i usytuowania nowej zabudowy;
- określenie parametrów i zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów – z uwzględnieniem uwarunkowań, jak wyżej;
- określenie zasad kształtowania zieleni;
- określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych;
- określenie linii zabudowy;
- określenie wysokości budynków;

#### **Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** poprzez:

- określenie dla terenów wymagań dotyczących standardów ochrony przed hałasem;
- określenie wymogu i zasad ochrony gruntów przed zanieczyszczeniami;
- określenie zasad ochrony środowiska przed uciążliwościami działalności gospodarczej i usługowej;
- określenie zasad gospodarki odpadami i funkcjonowania infrastruktury technicznej;
- określenie zasad kształtowania zieleni i zasad kształtowania krajobrazu (krajobrazu kulturowego obszaru zurbanizowanego – miejskiego) – poprzez określenie parametrów i zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów i innych ustaleń wymaganych przepisami ustawy;
- wyznaczenie obszaru zieleni wewnętrznej (związanego z wykluczeniem lokalizacji budynków);
- określenie zasad kształtowania zieleni i zasad kształtowania krajobrazu (poprzez określenie parametrów i zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów);
- określenie ograniczeń w zakresie funkcjonowania i eksploatacji instalacji grzewczych, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi (biorąc pod uwagę *uchwałę nr XLI/140/17 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw*).

#### Dodatkowo informuje się:

- na obszarze objętym planem nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, udokumentowane złoża kopalin i wód podziemnych oraz krajobrazy priorytetowe (audytu krajobrazowego lub wynikających z niego wniosków nie przedstawiono z uwagi na dotychczasowy brak takiego dokumentu);
- ustalone w projekcie planu przeznaczenia nie wymagają zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolne – zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** poprzez:

- określenie zasad ochrony zabytków archeologicznych;
- określenie zasad lokalizacji i kształtowania nowej zabudowy.

Na obszarze planu nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, dla których należy ustalić zasady ochrony dóbr kultury współczesnej.

**Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** poprzez:

- określenie przeznaczeń terenów (MN, KDD, KR, IE i ZP) nie stwarzających zagrożeń dla zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia (pod warunkiem zachowania ustaleń planu, przepisów odrębnych oraz norm współżycia społecznego);
- określenie dla terenów wymagań dotyczących standardów ochrony przed hałasem;
- określenie rodzaju usług – dopuszczonych ustaleniami planu;
- wyznaczenie pasów technologicznych linii elektroenergetycznych;
- określenie zasad ochrony środowiska przed uciążliwościami oraz ograniczeń w użytkowaniu terenów, w tym zakazu zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem ZP;
- określenie stanowisk parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

**Walory ekonomiczne przestrzeni** poprzez:

- stworzenie warunków do realizacji nowej zabudowy oraz przebudowy i rozbudowy zabudowy istniejącej (zgodnie z wnioskami i zgodnie z polityką przestrzenną władz gminy, zawartą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz w dotychczasowych planach miejscowych);
- stworzenie warunków do efektywnego zagospodarowania terenów – intensywnego i zwartego, kształtowanego z zachowaniem zasad ładu przestrzennego i rozwoju zrównoważonego (w sposób właściwy dla obszaru miejskiego Bogatyni i jego uwarunkowań);
- zapewnienie warunków do uzyskania dochodów finansowych gminy w zakresie wynikającym ze zmian w zagospodarowaniu terenów i realizacji zabudowy (skutki finansowe określono w punkcie uzasadnienia: „wpływ na finanse publiczne”).

Dodatkowo informuje się:

Obszar planu stanowi obszar miejski uzbrojony, w części wymagający rozbudowy uzbrojenia w oparciu o postanowienia dotychczas obowiązujących planów.

Istnieje możliwość rozbudowy istniejących sieci dystrybucyjnych i budowę przyłączy (jako urządzeń budowlanych) dla zabudowy w obszarach objętych planem.

Tereny są dostępne komunikacyjnie.

**Prawo własności** poprzez:

- stworzenie warunków do zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i wnioskami zainteresowanych osób; ustalenia i ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenów wynikają z uprawnień określonych w art. 1 i art. 6 oraz art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z przepisów odrębnych oraz z zasad polityki przestrzennej miasta (określonej w studium);
- uwzględnienie uzgodnień, wniosków i opinii zainteresowanych instytucji związanych z gospodarką przestrzenną oraz opiniowaniem i uzgadnianiem projektu planu;
- zapewnienie warunków obsługi komunikacyjnej i dostępu do drogi publicznej;
- zachowanie procedur sporządzenia projektu planu, określanych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.**

Obszar planu nie jest związany z obronnością i bezpieczeństwem państwa.

Nowe zagospodarowanie nie stanowi zagrożenia dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

**Potrzeby interesu publicznego** poprzez określenie (z uwzględnieniem stanu dotychczasowego zagospodarowania wyodrębnionych obszarów planu oraz ich uwarunkowań, w tym przestrzennych, przyrodniczych i kulturowych, jak też zasad, o których mowa w art. 1 ust 1, 2, 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym):

- przeznaczeń terenów – zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz celami sporządzenia planu miejscowego i wnioskami;
- zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad usytuowania i kształtowania zabudowy;
- parametrów kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów – właściwych dla charakteru przestrzennego obszarów, ich uwarunkowań kulturowych oraz przeznaczeń środowiskowych;
- zasad kształtowania i ochrony krajobrazu kulturowego;
- zasad ochrony środowiska przed uciążliwościami oraz ograniczeń w użytkowaniu terenów, w tym zakazu zabudowy;
- innych ustaleń zawartych w planie, wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** poprzez określenie zasad uzbrojenia terenów z wykorzystaniem istniejącej infrastruktury technicznej – dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej i przyłączy.

Dodatkowo informuje się:

Obszar planu stanowi obszar miejski uzbrojony, w części wymagający rozbudowy uzbrojenia w oparciu o postanowienia dotychczas obowiązujących planów.

Istnieje możliwość rozbudowy istniejących sieci dystrybucyjnych i budowy przyłączy (jako urządzeń budowlanych) dla zabudowy w obszarze objętym planem.

Tereny są dostępne komunikacyjnie.

Zasady lokalizacji urządzeń i sieci telekomunikacyjnych określają przepisy odrębne. Na terenach objętych planem określono wysokość masztów i słupów – ze względu na uwarunkowania kulturowe, przestrzenne i środowiskowe.

**Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.**

Prace nad projektem planu miejscowego prowadzono zgodnie z procedurą sporządzenia projektu planu, określaną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w przepisach odrębnych.

~~Czynności proceduralne prac nad planem są odpowiednio udokumentowane w dokumentacji planistycznej.~~

Wymagane procedurą elementy prac nad planem (ogłoszenie o rozpoczęciu prac nad planem, ~~ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko~~) były udostępniane na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Bogatynia, w prasie oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Bogatynia.

**Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.**

Prace nad projektem planu miejscowego prowadzono zgodnie z procedurą sporządzenia projektu planu, określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dowody potwierdzające wykonanie wszystkich czynności wymaganych art. 17 ustawy oraz w §11 rozporządzenia MRiT z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały przedstawione w załączonej do uchwalonego planu dokumentacji planistycznej.

~~Procedura prac nad planem została przedstawiona w dalszej części uzasadnienia.~~

**Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.**

Obszary / tereny objęte planem są uzbrojone lub mają dostęp do uzbrojenia w zakresie sieci wodociągowej.

Istnieją warunki do rozbudowy istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę w obszarze objętym projektem planu poprzez przyłącza wodociągowe. Zapewniona zostanie odpowiednia ilość wody z sieci wodociągowej.

**Spełnienie warunków zawartych w zakresie art. 1 ust. 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).**

Rozwiązania zawarte w projekcie planu miejscowego zapewniają, zarówno ochronę interesu publicznego (zgodnie z zasadami określonymi w polityce przestrzennej gminy oraz zasadami określonymi w art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), jak i możliwość realizacji potrzeb indywidualnych w zakresie zagospodarowania terenów zgodnie z wnioskami i dotychczasowymi ustaleniami planów miejscowych.

Ustalając zapisy projektu planu miejscowego ważne były – interes publiczny i interesy prywatne, poprzez określenie:

- przeznaczeń terenów – zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, predyspozycjami terenów do określonego przeznaczenia oraz celami sporządzenia planu miejscowego,
- zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad usytuowania i kształtowania zabudowy,
- parametrów i zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów,
- innych ustaleń zawartych w planie, wymaganych ustawą.

Określone w planie postanowienia są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bogatynia.

Rozwiązania zawarte zarówno w studium jak i w planie uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w sposób określony w art. 1 ust. 4.

Tereny objęte planem położone są obrębem w terenów, o których mowa w art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. a) (tj. w obrębem istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta) oraz o których mowa w art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. b) i w art. 10 ust. 5 pkt 3 – tj. w obrębem terenów w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy i objętych planami miejscowymi.

Nowa zabudowa spełnia również warunki, o których mowa w art. 1 ust. 4 pkt 1, 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W ramach prac planistycznych wykonano prognozę oddziaływania na środowisko z elementami ekofizjografii.

Gmina posiada aktualne opracowanie ekofizjograficzne, sporządzone w 2015 r.

Prognoza, o której mowa, zweryfikowała elementy ekofizjografii w sposób niezbędny do przedmiotu planu miejscowego i jego ustaleń.

**Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).**

Projekt planu jest zgodny z wnioskami z Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Bogatynia – uchwała Nr XLVIII/410/16 Rady Miejskiej w Bogatyni z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bogatynia oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta i gminy Bogatynia.

**Wpływ na finanse publiczne.**

W wyniku realizacji planu prognozuje się zbilansowanie wydatków i kosztów gminy z wpływami (dochodami) wynikającymi ze wzrostu podatków od nieruchomości i wpływów z podatków od czynności cywilnoprawnych, jak też z opłaty planistycznej.

Koszty będą związane będą inwestycjami w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji, które należą do zadań własnych gminy dotyczącymi budowy drogi publicznej klasy

dojazdowej z niezbędnymi elementami sieci infrastruktury technicznej oznaczonej symbolem 2KDD.

Niezależnie od wpływów, jak wyżej, wystąpić mogą pośrednie korzyści dla budżetu miasta, wynikające realizacji postanowień zmiany planu miejscowego.

Korzyści te związane będą z zagospodarowaniem terenów na cele mieszkaniowe. W tym zakresie należy wymienić również dochody osób fizycznych i prawnych (PIT, CIT).

Nastąpi też poprawa ładu przestrzennego i intensywności wykorzystania przestrzeni miasta, łącznie z poprawą efektywności wykorzystania istniejącego uzbrojenia miejskiego.

Wszystkie w/w wymienione korzyści i zjawiska przyczynią się do poprawy stanu ekonomicznego i społecznego funkcjonowania tej części miasta.