

Projekt

z dnia 5 grudnia 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR VIII/40/24
RADY GMINY BOLESŁAWIEC**

z dnia 18 grudnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno-zachodniej części wsi Kozłów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 i 1572) oraz art. 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 uchwałą Nr XLIV/391/23 Rady Gminy Bolesławiec z dnia 21 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno-zachodniej części wsi Kozłów uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla północno-zachodniej części wsi Kozłów, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bolesławiec (uchwalonego uchwałą Nr XXI/161/13 Rady Gminy Bolesławiec z dnia 28 lutego 2013 r.), zwany dalej planem.

2. Część graficzna planu, zwana dalej rysunkiem planu, stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o 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 stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

5. Dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

6. Rysunek planu w postaci cyfrowej z nadaną georeferencją w postaci pliku GeoTIFF stanowi załącznik nr 5 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu dwuspadowym – należy przez to rozumieć dach posiadający kalenicę oraz dwie główne połacie, nachylone pod takim samym kątem, wynoszącym od 35 do 45°;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć stropodach lub dach o kącie nachylenia połaci do 12°;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć nadziemna część budynku;
- 4) symbolu – należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie terenu;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, wydzieloną liniami rozgraniczającymi oraz oznaczoną symbolem.

§ 3. Następujące oznaczenia na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbol, nazwa i oznaczenie graficzne dotyczące przeznaczenia terenu.

§ 4. Plan nie określa:

- 1) cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. Na obszarze objętym planem obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz trwałego składowania oraz unieszkodliwiania odpadów komunalnych i przemysłowych, w tym odpadów niebezpiecznych.

§ 6. Ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, teren 1MNW zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 7. 1. Ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, wynikające z występowania obszaru Natura 2000 Bory Dolnośląskie, określają przepisy odrębne.

2. Na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 315 Zbiornik Chocianów-Goznica obowiązuje zakaz podejmowania działań mogących negatywnie oddziaływać na zasoby wodne tego zbiornika, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Określa się parametry działek uzyskiwane w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontów działek: 20 m;
- 2) minimalna powierzchnia działek:
 - a) na terenie 1MNW: 2000 m², lecz nie mniej niż 500 m² na jeden lokal mieszkalny, w ramach tego terenu,
 - b) na terenie 1U: 5000 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających teren drogi: 90°, z tolerancją do 20°.

§ 9. 1. Dopuszcza się budowę i przebudowę systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

2. Usytuowanie systemów, o których mowa w ust. 1, nie może naruszać przepisów odrębnych i innych przepisów uchwały.

3. Obowiązuje powiązanie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym.

4. Zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej i indywidualnych ujęć wody, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

5. Odprowadzanie ścieków bytowych: do sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

6. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej i energii promieniowania słonecznego.

8. Zaopatrzenie w ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Zaopatrzenie w gaz do celów bytowych: z sieci gazowej lub indywidualnie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Określa się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) 20% dla terenów 1MNW i 1U;
- 2) 0,1% dla pozostałych terenów.

Rozdział 2. **Przepisy szczegółowe**

Przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz parametry, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów

§ 11. Dla terenu 1MNW ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę i remont budynków gospodarczych lub inwentarskich w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz obiektów i urządzeń związanych z tą zabudową;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz parametry, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,01,
 - maksymalna: 0,3,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,
 - e) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania: 2 na 1 lokal mieszkalny oraz 1 na 1 lokal użytkowy, w przypadku jego wydzielenia w budynku mieszkalnym, urządzone w obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej,
 - f) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) geometria dachu: dach dwuspadowy, przy czym nad częścią budynku, której wysokość nie przekracza 4 m, stanowiącą nie więcej niż 30% powierzchni rzutu poziomego tego budynku, mierzonej po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych, dopuszcza się dach płaski,
 - h) pokrycie dachu dwuspadowego: dachówka, blacha dachówkopodobna lub dachówka fotowoltaiczna w odcieniu czerwieni lub szarości lub blacha matowa w odcieniu szarości,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m², lecz nie mniej niż 500 m² na jeden lokal mieszkalny, w ramach tego terenu;
- 4) ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 12. Dla terenu 1U ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług, z wykluczeniem:
 - a) usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) usług edukacji,
 - c) usług kultu religijnego,
 - d) usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz parametry, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,
 - maksymalna: 0,6,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,

- e) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania: 1 na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, w tym 1 na każde 20 miejsc do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, urządzone w obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej,
- f) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
- g) geometria dachu: dach dwuspadowy lub płaski,
- h) pokrycie dachu dwuspadowego: dachówka, blacha dachówkopodobna lub dachówka fotowoltaiczna w odcieniu czerwieni lub szarości lub blacha matowa w odcieniu szarości,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 5000 m².

§ 13. Dla terenu 1L ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren lasu;
- 2) zakaz lokalizacji budynków.

§ 14. Dla terenu 1RN ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) dopuszcza się systemy komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 3) usytuowanie systemów, o których mowa w pkt 2, nie może naruszać przepisów odrębnych.

§ 15. Dla terenów 1KR, 2KR ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.

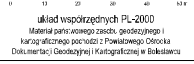
Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bolesławiec.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
 dla północno-zachodniej części wsi Kozłów

skala 1:1000

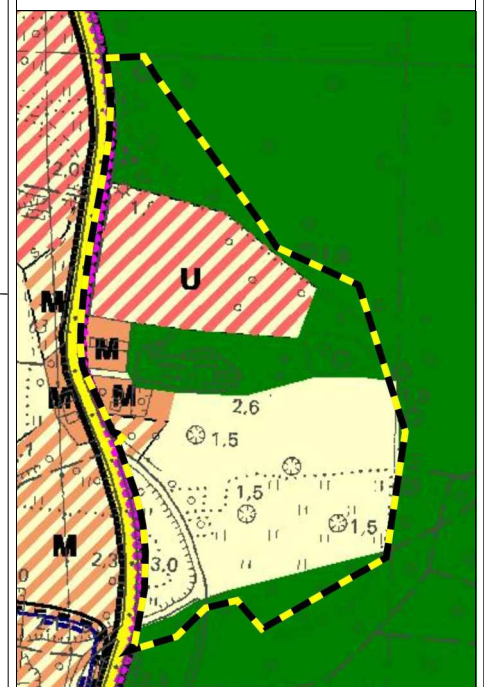


Legenda

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- MNW teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- U teren usług
- L teren lasu
- RN teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej

Obszar objęty planem położony w granicach obszaru Natura 2000 Bory Dolnośląskie PLB020005 oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 315 Zabłotnik Chocianów-Gorzynia

Wzrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bolesławiec (Uchwała Nr XXII/161/13 Rady Gminy Bolesławiec z dnia 28 lutego 2013 r.)



- granica obszaru objętego planem
- Istniejące przeznaczenie i zagospodarowanie terenów
 - tereny wielofunkcyjne mieszkaniowo-usługowe
 - tereny rolnicze
 - tereny lasów
- Planowane przeznaczenie i zagospodarowanie terenów
 - tereny zabudowy usługowej
 - tereny wielofunkcyjne mieszkaniowo-usługowe

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VIII/40/24
Rady Gminy Bolesławiec
z dnia 18 grudnia 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Nie wniesiono uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno-zachodniej części wsi Kozłów.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VIII/40/24
Rady Gminy Bolesławiec
z dnia 18 grudnia 2024 r.

Rozstrzygnięcie o 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

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.), i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Rada Gminy Bolesławiec rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, w tym budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz komunikacji, realizowane będą etapowo.

2. Finansowanie inwestycji, o których mowa w ust. 1, będzie dokonywane w oparciu o:

- 1) dochody własne budżetu gminy;
- 2) środki pochodzące z budżetu Unii Europejskiej;
- 3) inne źródła, w tym dotacje, pożyczki, kredyty, fundusze oraz w ramach partnerstwa publiczno- prywatnego.

§ 2. Wykonanie finansowania inwestycji, o których mowa w § 1 ust. 1, powierza się Wójtowi Gminy Bolesławiec.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VIII/40/24
Rady Gminy Bolesławiec
z dnia 18 grudnia 2024 r.

Zalacznik4.xml



DANE PRZESTRZENNE W POSTACI DOKUMENTU ELEKTRONICZNEGO GML

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr VIII/40/24

Rady Gminy Bolesławiec

z dnia 18 grudnia 2024 r.

**RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO W POSTACI CYFROWEJ Z NADANĄ GEOREFERENCJĄ
W POSTACI PLIKU GEOTIFF**

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla północno-zachodniej części wsi Kozłów został sporządzony na podstawie uchwały Nr XLIV/391/23 Rady Gminy Bolesławiec z dnia 21 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno-zachodniej części wsi Kozłów. Plan został uchwalony po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bolesławiec (Uchwała Nr XXI/161/13 Rady Gminy Bolesławiec z dnia 28 lutego 2013 r.). Dla obszaru objętego planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kozłów, uchwalony Uchwałą Nr XVI/96/04 Rady Gminy Bolesławiec z dnia 3 marca 2004 r. Celem uchwalenia planu miejscowego jest aktywizacja gospodarcza wsi, poprzez wyznaczenie terenu inwestycyjnego położonego w północnej części wsi, po wschodniej stronie drogi wojewódzkiej nr 297. Procedura formalno-prawna została przeprowadzona w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130). Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17 października 2024 r. do 8 listopada 2024 r. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie wpłynęły uwagi.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla północno-zachodniej części wsi Kozłów realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając:

• zgodnie z art. 1 ust. 2:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, m.in. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, ustalenie gabarytów obiektów, w tym maksymalnej wysokości zabudowy;
2) walory architektoniczne i krajobrazowe: poprzez określenie gabarytów zabudowy oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy w nawiązaniu do istniejącej zabudowy;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: poprzez wskazanie położenia obszaru w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 315 Zbiornik Chocianów-Goznica oraz w granicach obszaru Natura 2000 Bory Dolnośląskie;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie określono - nie występują one na obszarze opracowania;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: plan nie jest położony w strefie uzdrowiskowej, bezpieczeństwo ludzi i mienia realizowane będzie poprzez uwzględnianie ustawy Prawo Budowlane, potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględnione zostały poprzez ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) walory ekonomiczne przestrzeni: poprzez uwzględnienie położenia obszaru, istniejącego układu komunikacyjnego;

7) prawo własności: poprzez uwzględnienie istniejących podziałów ewidencyjnych oraz wniosków właścicieli nieruchomości;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – na obszarze nie ma obiektów służących obronności i bezpieczeństwu państwa; organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa zostały zawiadomione o przystąpieniu do sporządzania planu oraz otrzymały projekt planu do uzgodnienia;

9) potrzeby interesu publicznego – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bolesławiec nie wyznacza obszarów przestrzeni publicznych;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej; w planie nie wprowadzono zapisów uniemożliwiających rozwój sieci szerokopasmowych;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu, w tym w postaci elektronicznej;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: poprzez umożliwienie zapoznania się z dokumentacją sprawy (znajdującą się w Urzędzie Gminy);

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – obszar ma zapewnioną wodę z istniejącej sieci wodociągowej;

• zgodnie z art. 1 ust. 3:

Po ogłoszeniu o przestąpieniu do sporządzania planu nie wpłynęły wnioski od osób prywatnych. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi.

• zgodnie z art. 1 ust. 4:

Tereny mieszkaniowe w obrębie obszaru objętego planem wyznaczono jako uzupełnienie i kontynuację istniejącego zagospodarowania. Wyznaczone tereny mają dostęp do dróg publicznych. Transport publiczny na obszarze objętym planem odbywa się w oparciu o drogi gminne i możliwe jest jego wykorzystanie jako podstawowego środka transportu. Obszar jest dobrze skomunikowany i posiada możliwość uzbrojenia. Projekt planu uwzględnia powyższe uwarunkowania, wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią.

2. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (Uchwała Nr XVII/203/2020 Rady Gminy Bolesławiec z dnia 4 listopada 2020 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Bolesławiec) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bolesławiec (Uchwała Nr XXI/161/13 Rady Gminy Bolesławiec z dnia 28 lutego 2013 r.) - zgodnie z ww. analizą plan jest aktualne. Dla obszaru objętego planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kozłów, uchwalony Uchwałą Nr XVI/96/04 Rady Gminy Bolesławiec z dnia 3 marca 2004 r. – zgodnie z ww. analizą plan jest aktualny.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Wydatki i dochody gminy związane z procesem transformacji terenu po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są realizowane w dłuższym okresie czasu. Wynika to zarówno z możliwości finansowych gminy i przeprowadzania wymaganych procedur, jak również z czasu trwania samej transformacji terenu, uwarunkowanego przede wszystkim zachowaniami właścicieli nieruchomości położonych na obszarze planu. Ponadto niektóre dochody i wydatki są ograniczone w czasie i obwarowane ustaleniami ustawowymi np. opłatą planistyczną, pobieraną do 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące. Nie przewiduje się kosztów dla gminy w związku z uchwaleniem planu związanych z budową dróg lub infrastruktury technicznej. W związku z powyższym przyjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno-zachodniej części wsi Kozłów uważa się za uzasadnione.