**UCHWAŁA NR …../…../25**

**RADY GMINY WARTA BOLESŁAWIECKA**

z dnia ………… 2025 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Tomaszów Bolesławiecki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 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), oraz w związku z uchwałą Nr II/12/24 Rady Gminy Warta Bolesławiecka z dnia 21 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Tomaszów Bolesławiecki oraz po stwierdzeniu, że w niniejszej uchwale nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Warta Bolesławiecka, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXV/369/22 Rady Gminy Warta Bolesławiecka z dnia 31 maja 2022 r., Rada Gminy Warta Bolesławiecka uchwala co następuje:

**ROZDZIAŁ 1**

**Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Tomaszów Bolesławiecki, zwaną dalej zmianą planu miejscowego.

1. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
2. część graficzna zmiany planu miejscowego, zwana dalej rysunkiem zmiany planu miejscowego, stanowiąca:
3. załącznik Nr 1 w skali 1:1000,
4. załącznik Nr 2 w skali 1:1000;
5. rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu miejscowego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 3;
6. dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik Nr 4.
7. Obszary objęte zmianą planu miejscowego określono na rysunkach zmiany planu miejscowego, o których mowa w ust. 2 pkt 1.

**§ 2.** 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach zmiany planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu miejscowego:

1. granica obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
2. linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3. nieprzekraczalna linia zabudowy;
4. granica strefy ochronnej 150 m związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w sąsiedztwie cmentarza;
5. strefa zieleni;
6. symbol klasy przeznaczenia terenu wraz z numeracją wyróżniającą go spośród innych terenów.
7. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunkach zmiany planu miejscowego nie są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu miejscowego, stanowiąc jedynie informację.

**§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:**

1. **„dystrybucyjnych urządzeniach infrastruktury technicznej”** – należy przez to rozumieć zbiór urządzeń w ramach poszczególnych sieci uzbrojenia terenu wraz z urządzeniami pomocniczymi, które służą zaopatrzeniu i obsłudze odbiorców;
2. **„nieprzekraczalnej linii zabudowy”** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się budowę budynków; przy czym, poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, lecz w granicy zmiany planu miejscowego, dopuszcza się:
3. podziemne części budynków,
4. dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej (w tym stacje transformatorowe),
5. ganki o powierzchni nie większej niż 5 m2, przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,
6. wykusze o łącznej szerokości nieprzekraczającej 33% całkowitej szerokości elewacji, na której mają być umieszczone, przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,
7. zadaszenia nad wejściami, rampy, schody, urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami, podesty, tarasy, balkony i okapy, przekraczające tę linię o nie więcej niż 3 m,
8. ocieplenia i okładziny zewnętrzne.

**§ 4. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:**

1. na każdym terenie dopuszcza się zieleń, dojścia i dojazdy oraz dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
2. na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się miejsca do parkowania, parkingi, obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku oraz inne urządzenia budowlane, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu miejscowego.

**§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1. wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunkach zmiany planu miejscowego;
2. dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowalnej lub bezpośrednio przy granicy działki budowalnej, z uwzględnieniem pkt 1 i przepisów odrębnych;
3. w granicach działki budowlanej geometria i pokrycie głównych połaci dachu realizowanych budynków lub rozbudowywanych części budynków powinny nawiązywać do geometrii i pokrycia dachu budynku zlokalizowanego na tej działce lub posiadać parametry określone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
4. dopuszcza się dowolną formę zadaszeń nad wejściami do budynków lub nad tarasami;
5. dopuszcza się dowolny sposób realizacji miejsc do parkowania w ramach działki budowalnej;
6. nakazuje się zapewnić miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych;
7. dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w przepisach szczegółowych pod dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikację wewnętrzną.

**§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:**

1. prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2. zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

**§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** ustala się strefę „OW” ochrony zabytków archeologicznych, obejmującą historyczny układ ruralistyczny lub sąsiedztwo nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych, figurującą w wykazie zabytków i wyznaczoną na całym obszarze objętym zmianą planu miejscowego, w ramach której w przypadkach określonych w przepisach odrębnych obowiązują badania archeologiczne.

**§ 8.** **W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

1. tereny oznaczone symbolami **3U** i **1KDL** stanowią przestrzenie publiczne;
2. dla terenu oznaczonego symbolem **3U**:
   1. nakazuje się zagospodarowanie dojść jako przestrzeni wolnych od barier, w tym przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, zapewniających dostępność bez ograniczeń zwłaszcza dla osób ze szczególnymi potrzebami,
   2. dopuszcza się realizację tras dla pieszych, tras dla rowerów, zieleni urządzonej i urządzeń służących rekreacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   3. dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
3. dla terenu oznaczonego symbolem **1KDL**:
   1. dopuszcza się realizację tras dla pieszych, tras dla rowerów i zieleni urządzonej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   2. zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

**§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów****:** nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

**§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

1. ustala się minimalną powierzchnię działki na 1000 m2:
2. ustala się minimalną szerokość frontu działki na 20 m;
3. ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego na 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
4. dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż ustalone w pkt 1 i 2, przeznaczonych na komunikację lub dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, dla których:
   1. minimalną powierzchnię działki ustala się na 1 m2,
   2. minimalną szerokość frontu działki ustala się na 1 m.

**§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:** w granicach strefy ochronnej 150 m związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu teren w sąsiedztwie cmentarza, wyznaczonej zgodnie z rysunkiem zmiany planu miejscowego, obowiązują ograniczania wynikające z przepisów odrębnych oraz dodatkowe ograniczenia określone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

**§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

* 1. ustala się powiązania układu komunikacyjnego na obszarze objętym zmianą planu miejscowego z układem komunikacyjnym poza obszarem objętym zmianą planu miejscowego:

1. na załączniku nr 1 poprzez:

* drogę powiatową Nr 2286D,
* drogę powiatową Nr 2275D,
* drogę lokalną (teren 1KDL),
* planowaną drogę wewnętrzną,

1. na załączniku nr 2 poprzez:

* planowaną drogę wewnętrzną,
* drogę wewnętrzną (teren 1KR);
  1. w przypadku działek budowlanych wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających dostępu do drogi publicznej, nakazuje się zapewnić dostęp do niej przez drogę wewnętrzną o minimalnej szerokości 8 m;
  2. w przypadku dostępu, o którym mowa w pkt 2 nieposiadającego kontynuacji nakazuje się zakończyć go placem manewrowym do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m.

**§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

1. zakazuje się lokalizacji instalacji, w których energia elektryczna jest wytwarzana z energii wiatru, o mocy większej niż moc mikroinstalacji, w rozumieniu przepisów odrębnych;
2. w zakresie zaopatrzenia w wodę:
   1. zaopatrzenie w wodę nakazuje się zapewnić z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   2. dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody, z wyłączeniem obszaru w granicach strefy ochronnej 150 m związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w sąsiedztwie cmentarza oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
3. w zakresie odprowadzania ścieków:
4. nakazuje się odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
5. dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania lub gromadzenia ścieków, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych;
6. w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
7. nakazuje się stosować rozwiązania polegające na zagospodarowaniu wód w całości lub w części w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowywanie, rozsączanie do gruntów lub retencjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
8. dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji, zbiorników wodnych, cieków wodnych lub rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
9. w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: zaopatrzenie w energię elektryczną nakazuje się zapewnić z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 1 oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
10. w zakresie zaopatrzenia w gaz:
    1. zaopatrzenie w gaz nakazuje się zapewnić z rozbudowanej dystrybucyjnej sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
    2. dopuszcza się realizację indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
11. w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną: zaopatrzenie w energię cieplną nakazuje się zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w tym z odnawialnych źródeł energii, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
12. w zakresie telekomunikacji: dostęp do sieci telekomunikacyjnej nakazuje się zapewnić kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną;
13. w zakresie gospodarowania odpadami: gospodarowanie odpadami nakazuje się prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
14. w zakresie melioracji: dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 14. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 15. W zakresie stawek procentowych, 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:** stawki procentowe ustala się na 30%.

**§ 16. W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:** granicę terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się tożsamą z granicą zmiany planu miejscowego.

**ROZDZIAŁ 2**

**Przepisy szczegółowe**

**§ 17.** 1. Ustala się teren usług, oznaczony na rysunku zmiany planu miejscowego **1U**.

1. W zakresie przeznaczenia terenu:
2. ustala się przeznaczenie: teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2;
3. ustala się przeznaczenie wykluczane:
4. teren usług handlu hurtowego,
5. teren usług handlu wielkopowierzchniowego.
6. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: zakazuje się lokalizacji obiektów:
7. związanych z dystrybucją paliw;
8. punktów do przeładunku lub przetwarzania odpadów;
9. związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych;
10. myjni samochodowych.
11. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
12. ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 1,00;
13. ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;
14. ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,30;
15. ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,50;
16. ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 m;
17. ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na 1 na każde rozpoczęte 25 m2 powierzchni użytkowej lokali użytkowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
18. ustala się geometrię dachów na dwuspadowe, mansardowe lub wielospadowe (z wyłączeniem dachów kopertowych), symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 60°, albo płaskie, o kącie nachylenia poniżej 12°;
19. ustala się pokrycie dachów:
20. dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, czarnym, szarym, brązowym lub ich odcieniach, albo łupkiem, z zastrzeżeniem lit. b,
21. dowolne, w przypadku dachów płaskich;
22. ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki na 1000 m2.
23. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu: ustala się strefę zieleni, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem zmiany planu miejscowego, dla której nakazuje się zagospodarowanie jako powierzchnię biologicznie czynną, co najmniej na 80% powierzchni tej strefy w granicach działki budowlanej.

**§ 18.** 1. Ustala się tereny usług, oznaczone na rysunku zmiany planu miejscowego **2U** i **3U**.

1. W zakresie przeznaczenia terenu:
2. ustala się przeznaczenie: teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2;
3. ustala się przeznaczenie wykluczane:
4. teren usług handlu hurtowego,
5. teren usług handlu wielkopowierzchniowego.
6. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: zakazuje się lokalizacji:
7. obiektów związanych z dystrybucją paliw;
8. punktów do przeładunku lub przetwarzania odpadów;
9. obiektów związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych;
10. myjni samochodowych.
11. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
12. ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 1,20;
13. ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;
14. ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,20;
15. ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,50;
16. ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m;
17. ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na:
    1. 1 na każde rozpoczęte 25 m2 powierzchni użytkowej lokali użytkowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
    2. 1 na każde rozpoczęte 50 m2 powierzchni użytkowej krytych obiektów usług sportu i rekreacji,
    3. 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 500 m2 powierzchni terenowych obiektów usług sportu i rekreacji;
18. ustala się geometrię dachów na dwuspadowe, mansardowe lub wielospadowe (z wyłączeniem dachów kopertowych), symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 60°, albo płaskie, o kącie nachylenia poniżej 12°;
19. ustala się pokrycie dachów:
20. dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, czarnym, szarym, brązowym lub ich odcieniach, albo łupkiem, z zastrzeżeniem lit. b,
21. dowolne, w przypadku dachów płaskich;
22. ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki na 1000 m2.
23. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu: ustala się strefę zieleni, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem zmiany planu miejscowego, dla której nakazuje się zagospodarowanie jako powierzchnię biologicznie czynną, co najmniej na 80% powierzchni tej strefy w granicach działki budowlanej.

**§ 19.** 1. Ustala się teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku zmiany planu miejscowego **1KDL**.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren drogi lokalnej.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: ustala się szerokość poszerzenia drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem zmiany planu miejscowego.

**§ 20.** 1. Ustala się teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku zmiany planu miejscowego **1KR**.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:
3. dopuszcza się realizację tras dla pieszych, tras dla rowerów i zieleni urządzonej;
4. zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.
5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: ustala się szerokość poszerzenia drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem zmiany planu miejscowego.

**ROZDZIAŁ 3**

**Przepisy końcowe**

**§ 21.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Warta Bolesławiecka.

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

**Przewodniczący Rady Gminy**

**Warta Bolesławiecka**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr …../…../25

Rady Gminy Warta Bolesławiecka

z dnia ………… 2025 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr …../…../25

Rady Gminy Warta Bolesławiecka

z dnia ………… 2025 r.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr …../…../25

Rady Gminy Warta Bolesławiecka

z dnia ………… 2025 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W ZMIANIE PLANU MIEJSCOWEGO INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 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), oraz w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 z późn. zm.), Rada Gminy Warta Bolesławiecka ustala, co następuje:

Przepisy zawarte w projekcie *zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Tomaszów Bolesławiecki* nie przewidują realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w związku z czym nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięć w powyższej sprawie.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr …../…../25

Rady Gminy Warta Bolesławiecka

z dnia ………… 2025 r.

**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 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

**Uzasadnienie**

1. **Uzasadnienie formalno-prawne rozwiązań projektowych:**
2. projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Tomaszów Bolesławiecki sporządzony został na podstawie uchwały Nr II/12/24 Rady Gminy Warta Bolesławiecka z dnia 21 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Tomaszów Bolesławiecki;
3. zmiana planu miejscowego obejmuje część obszaru wsi Tomaszów Bolesławiecki, w granicach działek ewidencyjnych nr 1087 i 1012;
4. celem zmiany planu miejscowego jest zmiana przeznaczeń terenów oraz wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów dla części terenów w granicach obrębu Tomaszów Bolesławiecki;
5. zgodnie z art. 64 ust. 2 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), na obszarze gminy nie wszedł w życie plan ogólny, w związku z tym na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), zwaną dalej ustawą, projekt zmiany planu miejscowego uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Projekt przedmiotowej zmiany planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Warta Bolesławiecka przyjętego uchwałą Nr XXXV/369/22 Rady Gminy Warta Bolesławiecka z dnia 31 maja 2022 r. Nie dotyczy on inwestycji, o których mowa w art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a i b 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);
6. projekt zmiany planu miejscowego poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.);
7. treść zmiany planu miejscowego jest zgodna art. 15 ustawy oraz z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404);
8. stosownie do problematyki oraz lokalnych uwarunkowań projektu zmiany planu miejscowego, ze względu na brak występowania lub brak potrzeby nie ustalono obowiązujących ustaleń:
   1. granic i sposobów zagospodarowania:

* terenów górniczych,
* obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
* obszarów osuwania się mas ziemnych,
* krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
  1. sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

1. stosownie do problematyki oraz lokalnych uwarunkowań projektu zmiany planu miejscowego, ze względu na brak występowania lub brak potrzeby nie ustalono fakultatywnych ustaleń:
   * 1. granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
     2. granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
     3. granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
     4. granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,
     5. granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
     6. granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady,
     7. granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych,
     8. sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości,
     9. maksymalnej intensywności zabudowy,
     10. maksymalnej liczby miejsc do parkowania,
     11. linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych.
2. **Streszczenie procedury formalno-prawnej:**
   1. do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Tomaszów Bolesławiecki Rada Gminy Warta Bolesławiecka przystąpiła uchwałą Nr II/12/24 z dnia 21 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Tomaszów Bolesławiecki. Uchwała została zainicjowana na podstawie wniosków złożonych do Urzędu oraz z inicjatywy tut. Urzędu. Po podjęciu ww. uchwały, została ona udostępniona w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu;
   2. Wójt Gminy Warta Bolesławiecka ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego projektu zmiany planu miejscowego i wyznaczył termin, do którego należy składać wnioski;
   3. jednocześnie Wójt Gminy Warta Bolesławiecka zawiadomił organy i instytucje odpowiedzialne za opiniowanie i uzgadnianie projektów planów miejscowych o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego, jak i wystąpił o uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko;
   4. w terminie 30 dni od podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowej zmiany planu miejscowego utworzono dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy;
   5. w sprawie przedmiotowej zmiany planu miejscowego:
3. wnioski złożone po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu miejscowego (w wyznaczonym terminie na ich składanie - w trybie art. 17 pkt 1 ustawy): brak wniosków;
4. wnioski złożone przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu zmiany planu miejscowego: wpłynęło 13 wniosków, z czego 11 wniosków, dla których zaproponowano pozytywne rozpatrzenie, a dla 2 wniosków zaproponowano rozpatrzenie w części pozytywnie i w części negatywnie;
   1. przystąpiono do sporządzenia projektu i prognozy oddziaływania na środowisko;
   2. w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu oraz w siedzibie Urzędu udostępniono projekt zmiany planu miejscowego i prognozę oddziaływania na środowisko przekazywane do opinii i uzgadniania;
   3. projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przekazano do zaopiniowania Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Warcie Bolesławieckiej oraz pozostałym organom i instytucjom, które opiniują i uzgadniają projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą został uzgodniony i zaopiniowany przez wszystkie instytucje;
   4. dla obszaru objętego projektem zmiany miejscowego nie zaszła konieczność uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze;
   5. w projekcie nie było potrzeby dokonywać zmian wynikających z opinii i dokonanych uzgodnień, a następnie w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu oraz w siedzibie Urzędu udostępniono projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz wykazem wniosków, przekazywane do konsultacji społecznych;
   6. *w dniu 14 maja 2025 r. ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:* 
      1. *w dniach od 14 maja 2025. do 13 czerwca 2025 r. zbierano uwagi,*
      2. *w dniu 5 czerwca 2025 r. zorganizowano spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu zmiany planu miejscowego,*
      3. *w dniu 5 czerwca 2025 r. zorganizowano dyżur projektanta;*
   7. *w trakcie konsultacji społecznych do projektu zmiany planu miejscowego nie wpłynęły uwagi, równocześnie przygotowano raport z konsultacji społecznych;*
   8. *projekt zmiany planu miejscowego został przedłożony na sesję Rady Gminy Warta Bolesławiecka.*
5. **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy:** W zmianie planu miejscowego uwzględniono:
6. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie przeznaczeń, które mogą być realizowane na wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników zagospodarowania poszczególnych terenów;
7. potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez integrację uwarunkowań społecznych, ekonomicznych i środowiskowych w przestrzeni, określając mocne i słabe strony wszystkich występujących zjawisk funkcjonalnych;
8. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, wskazanie obszarów objętych formami ochrony, określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi, określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło, weryfikację niewystępowania złóż kopalin, a także poprzez uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień instytucji i organów odpowiedzialnych za realizację wymagań środowiskowych;
9. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez uzgodnienie projektu zmiany planu miejscowego z wojewódzkim konserwatorem zabytków;
10. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411) poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, a także zaopiniowanie projektu zmiany planu przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego oraz wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, a także nie wprowadzanie ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;
11. walory ekonomiczne przestrzeni poprzez ustalenie przeznaczeń w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi danych lokalizacji; uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni realizowane jest głównie poprzez zachowanie obowiązujących już na tym obszarze przeznaczeń terenów, w postaci zabudowy usługowej;
12. prawo własności poprzez zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału interesariuszy w procedurze planistycznej oraz dbanie o zakres prawa własności;
13. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa;
14. potrzeby interesu publicznego poprzez dokonanie uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
15. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez dopuszczenie lokalizacji dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz wyznaczenie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
16. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznejpoprzez ogłoszenie w prasie, wywieszenie w widocznym miejscu na terenie objętym sporządzaną zmianą planu miejscowego lub w siedzibie Urzędu, udostępnienie na stronie internetowej urzędu, udostępnienie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu; w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie o: możliwości składania wniosków i uwag, jak i wzięcia udziału w różnych formach konsultacji społecznych;
17. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznychpoprzez podawanie informacji do publicznej wiadomości, szerokie rozpowszechnienie informacji o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego i możliwości składania wniosków, jak również ogłoszeniu o rozpoczęciu konsultacji społecznych oraz przeprowadzeniu form konsultacji społecznych w sposób jawny i powszechny, w tym także zapewnienie dostępu do projektu zmiany planu miejscowego, prognozy oddziaływania na środowisko, wykazu wniosków, a finalnie także raportu z konsultacji społecznych;
18. potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludnościpoprzez wskazanie, że nowa zabudowa musi być zaopatrzona w wodę z sieci wodociągowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
19. potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiskapoprzez niedopuszczenie lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia awarii;
20. potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczejpoprzez przeznaczenie pod zainwestowanie terenów w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy.
21. **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy:** Przy ustalaniu przeznaczenia terenu oraz określaniu zasad zagospodarowania i korzystania z terenu, organ ważył interes publiczny i interesy prywatne poprzez rozpatrzenie wniosków i uwag złożonych do projektu zmiany planu miejscowego, zmierzając do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także obecnych uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.
22. **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy:** z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem przy wyznaczaniu terenów pod zainwestowanie uwzględniono odpowiednie wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy:
23. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez przeznaczenie do zainwestowania terenów położonych w granicach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej, z uwzględnieniem wiejskiego kierunku zagospodarowania większości obszaru;
24. lokalizowanie nowej zabudowy usługowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: z uwagi na brak lokalnego transportu publicznego nie było możliwości uwzględnienia lokalizowania nowej zabudowy usługowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
25. zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystówpoprzez dopuszczenie tras dla pieszych i tras dla rowerów na wszystkich terenach komunikacji drogowej;
26. dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej oraz na terenach położonych na obszarach innych niż powyższe, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy, poprzez umożliwienie inwestycji na terenach w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych oraz na ternach przewidzianych pod zainwestowanie w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Warta Bolesławiecka.
27. **Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy:** Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy została przeprowadzona w ramach oceny aktualności "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Warta Bolesławiecka”, którazostała przyjęta w dniu 4 września 2018 r. uchwałą Nr XLI/318/18 Rady Gminy w Warcie Bolesławieckiej w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Warta Bolesławiecka”. Opracowywany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.
28. **W projekcie zmiany planu miejscowego uwzględniono uniwersalne projektowanie, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami** poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, a także nie wprowadzanie ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.
29. **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:** W zmianie planu nie przewidziano inwestycji, które będą stanowić koszt dla gminy, związanych z modernizacją i rozbudową dróg publicznych, ponieważ zmiana planu miejscowego nie przewiduje realizacji dróg publicznych. Nie wystąpią także koszty związane z wykupem nieruchomości pod drogi publiczne. Ze względu na brak przewidzianej budowy urządzeń infrastruktury technicznej nie przewiduje się wpływów z tytułu opłaty adiacenckiej. Nastąpią natomiast wpływy z podatku od nieruchomości oraz mogą nastąpić wpływy z tytułu opłaty planistycznej. Z uwagi na przewidywane umiarkowane tempo rozwoju zainwestowania na nowych terenach przewidzianych pod zabudowę oczekiwać można, że w dłuższej perspektywie wpływ realizacji zmiany planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet gminy będzie pozytywny.