

**Projekt**

z dnia 14 stycznia 2026 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY WARTA BOLESŁAWIECKA**

z dnia 22 stycznia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru planowanej farmy fotowoltaicznej na części obiektu unieszkodliwiania odpadów wydobywczych (OUOW) „Wartowice III” w granicach obrębów Warta Bolesławiecka i Wartowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (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 VII/68/24 Rady Gminy Warta Bolesławiecka z dnia 30 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru planowanej farmy fotowoltaicznej na części obiektu unieszkodliwiania odpadów wydobywczych (OUOW) „Wartowice III” w granicach obrębów Warta Bolesławiecka i Wartowice i 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., z zastrzeżeniem art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a 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), Rada Gminy Warta Bolesławiecka uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru planowanej farmy fotowoltaicznej na części obiektu unieszkodliwiania odpadów wydobywczych (OUOW) „Wartowice III” w granicach obrębów Warta Bolesławiecka i Wartowice, zwany dalej planem miejscowym.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna planu miejscowego, zwana dalej rysunkiem planu miejscowego, stanowiąca załącznik Nr 1 w skali 1:2000;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym 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 2;
- 3) 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 3.

3. Obszar objęty planem miejscowym określono na rysunku planu miejscowego, o którym mowa w ust. 2 pkt 1.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) szpaler drzew;
- 5) symbol klasy przeznaczenia terenu wraz z numeracją wyróżniającą go spośród innych terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego nie są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego, stanowiąc jedynie informację.

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

- 1) „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, dopuszcza się:
  - a) podziemne części budynków;
  - b) urządzenia infrastruktury technicznej (w tym stacje transformatorowe),
  - c) 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,
  - d) ocieplenia i okładziny zewnętrzne;
- 2) „szpalerze drzew” – należy przez to rozumieć pojedynczy lub podwójny szereg drzew liściastych, o docelowej wysokości drzew przekraczającej 5 m, nasadzonych w odległościach od 5 do 15 m, których lokalizacja może podlegać przesunięciom w granicach terenu, a przerwanie szeregu jest możliwe w dostosowaniu do usytuowania istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w miejscach dojazdów i dojazdów lub w miejscach, gdzie występują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 4.** W zakresie zasad zagospodarowania terenu: na każdym terenie dopuszcza się zieleń dojazdu i dojazdy, miejsca do parkowania, urządzenia infrastruktury technicznej oraz inne urządzenia budowlane, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 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 rysunku planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się dowolną formę zadaszeń nad wejściami do budynków lub nad tarasami;
- 3) dopuszcza się dowolny sposób realizacji miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej;
- 4) nakazuje się zapewnić miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu: prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

**§ 8.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: obszar objęty planem miejscowym znajduje się w całości w granicach złoża rudy miedzi RM32 „Wartowice”.

**§ 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 wielkość działki na 2000 m<sup>2</sup>;
- 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 urządzenia infrastruktury technicznej, dla których:
  - a) minimalną wielkość działki ustala się na 1 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu działki ustala się na 1 m.

**§ 11.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu: wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV w odległości 7 m od osi linii po obu stronach, nakazuje się uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 12.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: ustala się powiązania układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem miejscowym z układem komunikacyjnym poza obszarem objętym planem miejscowym poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (W.1KR i WB.1KR).

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

- 1) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania lub gromadzenia ścieków, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) nakazuje się stosować rozwiązania polegające na zagospodarowaniu wód w całości lub w części w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowywanie, rozszczepianie do gruntów lub retencjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji, zbiorników wodnych, cieków wodnych lub rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną nakazuje się zapewnić z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 1 oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
  - b) dopuszcza się przełożenie lub skablowanie istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowę nowych linii elektroenergetycznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) zaopatrzenie w gaz nakazuje się zapewnić z rozbudowanej dystrybucyjnej sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) dopuszcza się realizację indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 7) 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;
- 8) w zakresie telekomunikacji: dostęp do sieci telekomunikacyjnej nakazuje się zapewnić kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną;
- 9) w zakresie gospodarowania odpadami: gospodarowanie odpadami nakazuje się prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 10) 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 planu miejscowego.

## **Rozdział 2. Przepisy szczegółowe**

§ 17. 1. Ustala się teren produkcji energii, oznaczony na rysunku planu miejscowego WB.1PE.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie: teren produkcji energii;
- 2) ustala się przeznaczenie wykluczane: teren elektrowni wiatrowej.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: dopuszcza się realizację przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 wyłącznie w formie budowli i urządzeń służących do wytwarzania, konwersji, magazynowania i wprowadzania do sieci elektroenergetycznej energii wytworzonej z promieniowania słonecznego lub budowli i urządzeń służących do wytwarzania, konwersji i magazynowania wodoru odnawialnego, wraz z towarzyszącą zielenią;

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

- 3) dopuszcza się realizację nadziemnych części budowli i urządzeń, o których mowa w ust. 3, w odległości nie mniejszej niż 8 m od dróg;
- 4) zakazuje się realizacji budynków;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,10;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5 m;
- 7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na 1 na każde rozpoczęte 50 ha obszaru zajętego przez elektrownie słoneczne;
- 8) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 9) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w pkt 6 pod dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, komunikację wewnętrzną, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami;
- 10) w miejscach wyznaczonych na rysunku planu miejscowego obowiązuje szpaler drzew.

5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 18. 1. Ustala się tereny produkcji energii lub unieszkodliwiania odpadów wydobywczych, oznaczone na rysunku planu miejscowego W.1PE-IOW i WB.1.PE-IOW.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu:
  - a) teren produkcji energii,
  - b) teren unieszkodliwiania odpadów wydobywczych;
- 2) ustala się przeznaczenie wykluczane: teren elektrowni wiatrowej.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu dopuszcza się realizację przeznaczenia, o którym mowa w ust.2 pkt 1:

- 1) lit. a wyłącznie w formie budowli i urządzeń służących do wytwarzania, konwersji, magazynowania i wprowadzania do sieci elektroenergetycznej energii wytworzonej z promieniowania słonecznego lub budowli i urządzeń służącym do wytwarzania, konwersji i magazynowania wodoru odnawialnego, wraz z towarzyszącą zielenią;

2) lit. b wyłącznie w formie obiektów unieszkodliwiania odpadów wydobywczych, zgodnie z przepisami odrębnymi, obiektów budowlanych i urządzeń służących obsłudze obiektów unieszkodliwiania odpadów wydobywczych, w tym instalacji i urządzeń związanych z monitorowaniem i ochroną środowiska oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia, wraz z towarzyszącą zielenią.

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

- 1) dopuszcza się realizację nadziemnych części budowli i urządzeń, o których mowa w ust. 3, w odległości nie mniejszej niż 8 m od dróg;
- 2) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 1,00;
- 3) dopuszcza się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,00;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,10;
- 5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,80;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
  - c) 25 m dla budynków,
  - d) 45 m dla budowli;
- 7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na:
  - a) 1 na każde rozpoczęte 50 ha obszaru zajętego przez elektrownie słoneczne,
  - b) 2 na każde rozpoczęte 2000 m<sup>2</sup> powierzchni budynków związanych z unieszkodliwianiem odpadów wydobywczych;
- 8) ustala się dowolną geometrię i pokrycie dachów;
- 9) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 10) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w pkt 9 pod dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, komunikację wewnętrzną, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami;
- 11) w miejscach wyznaczanych na rysunku planu miejscowego obowiązuje szpaler drzew.

5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązuje następujące ustalenie: w zakresie zagospodarowania obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka obowiązuje ust. 2 pkt 1.

**§ 19. 1.** Ustala się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu miejscowego W.1KR i WB.1KR.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację tras dla pieszych, tras dla rowerów, zieleni urządzonej;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc do parkowania.

**Rozdział 3.**  
**Przepisy końcowe**

§ 20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Warta Bolesławiecka.

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

Przewodniczący Rady

**Krzysztof Robert Boluk**



**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE  
MIEJSCOWYM 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku 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), oraz w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. 2025 r. poz. 1483 z późn.zm.), Rada Gminy Warta Bolesławiecka ustala, co następuje:

Przepisy zawarte w projekcie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru planowanej farmy fotowoltaicznej na części obiektu unieszkodliwiania odpadów wydobywczych (OUOW) „Wartowice III” w granicach obrębów Warta Bolesławiecka i Wartowice* 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 3  
do uchwały Nr XVII/160/26  
Rady Gminy Warta Bolesławiecka  
z dnia 22 stycznia 2026 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

### 1. Uzasadnienie formalno-prawne rozwiązań projektowych:

1) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru planowanej farmy fotowoltaicznej na części obiektu unieszkodliwiania odpadów wydobywczych (OUOW) „Wartowice III” w granicach obrębów Warta Bolesławiecka i Wartowice sporządzony został na podstawie uchwały Nr VII/68/24 Rady Gminy Warta Bolesławiecka z dnia 30 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru planowanej farmy fotowoltaicznej na części obiektu unieszkodliwiania odpadów wydobywczych (OUOW) „Wartowice III” w granicach obrębów Warta Bolesławiecka i Wartowice;

2) plan miejscowy obejmuje część obiektu unieszkodliwiania odpadów wydobywczych (OUOW) w granicach obrębów Wartowice i Warta Bolesławiecka;

3) celem planu miejscowego jest zmiana przeznaczeń terenów oraz wskaźników zagospodarowania terenów w związku z planowanym rozwojem energetyki odnawialnej w postaci farm fotowoltaicznych;

4) 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), zwaną dalej ustawą, projekt planu miejscowego uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. W zakresie innym niż rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a 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), projekt przedmiotowego planu miejscowego nie narusza ustaleń 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.

5) projekt 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.);

6) treść 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);

7) stosownie do problematyki oraz lokalnych uwarunkowań projektu planu miejscowego, ze względu na brak występowania lub brak potrzeby nie ustalono obowiązujących ustaleń:

a) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,

b) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

a) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- terenów górniczych,

- obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,

- obszarów osuwania się mas ziemnych,

- krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,

c) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

8) stosownie do problematyki oraz lokalnych uwarunkowań projektu planu miejscowego, ze względu na brak występowania lub brak potrzeby nie ustalono fakultatywnych ustaleń:

a) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,

- b) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- c) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
- d) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,
- e) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
- f) granic pomników ząglady 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 ząglady,
- g) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych,
- h) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości,
- i) maksymalnej intensywności zabudowy,
- j) maksymalnej liczby miejsc do parkowania,
- k) linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych.

## 2. Streszczenie procedury formalno-prawnej:

1) do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru planowanej farmy fotowoltaicznej na części obiektu unieszkodliwiania odpadów wydobywczych (OUOW) „Wartowice III” w granicach obrębów Warta Bolesławiecka i Wartowice Rada Gminy Warta Bolesławiecka przystąpiła uchwałą VII/68/24 z dnia 30 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru planowanej farmy fotowoltaicznej na części obiektu unieszkodliwiania odpadów wydobywczych (OUOW) „Wartowice III” w granicach obrębów Warta Bolesławiecka i Wartowice. Uchwała została zainicjowana na podstawie wniosków złożonych do 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 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 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 przedmiotowego planu miejscowego utworzono dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy;

5) w sprawie przedmiotowego planu miejscowego:

a) wnioski złożone po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego (w wyznaczonym terminie na ich składanie - w trybie art. 17 pkt 1 ustawy): nie wpłynęły,

b) wnioski złożone przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego: wpłynęło 14 wniosków, z czego 12 wniosków, dla których zaproponowano pozytywne rozpatrzenie oraz 2 wnioski, dla których zaproponowano rozpatrzenie w części pozytywnie i w części negatywnie;

6) przystąpiono do sporządzenia projektu i prognozy oddziaływania na środowisko;

7) w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu oraz w siedzibie Urzędu udostępniono projekt planu miejscowego i prognozę oddziaływania na środowisko przekazywane do opinii i uzgadniania;

8) projekt 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 planu miejscowego wraz z prognozą został uzgodniony i pozytywnie zaopiniowany przez wszystkie instytucje.

9) dla obszaru objętego projektem miejscowego planu nie zaszła konieczność uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

10) w projekcie nie było potrzeby dokonywać zmian wynikających z opinii i dokonanych uzgodnień. Następnie w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu oraz w siedzibie Urzędu udostępniono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz wykazem wniosków, przekazywane do konsultacji społecznych;

11) w dniu 3 listopada 2025 r. ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:

a) w dniach od 3 listopada 2025 r. do 3 grudnia 2025 r. zbierano uwagi,

b) w dniu 25 listopada 2025 r. zorganizowano spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego,

c) w dniu 25 listopada 2025 r. zorganizowano dyżur projektanta;

12) w trakcie konsultacji społecznych do projektu planu miejscowego wpłynęła 1 uwagi, która rozpatrzona została w całości pozytywnie;

13) równocześnie przygotowano raport z konsultacji społecznych;

14) projekt planu miejscowego został przedłożony na sesję Rady Gminy Warta Bolesławiecka.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy: W planie miejscowym uwzględniono:

1) 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;

2) potrzeby zrównoważonego rozwoju: poprzez integrację uwarunkowań społecznych, ekonomicznych i środowiskowych w przestrzeni, określając mocne i słabe strony wszystkich występujących zjawisk funkcjonalnych;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin: poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, 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;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: poprzez uzgodnienie projektu planu miejscowego z wojewódzkim konserwatorem zabytków;

5) 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 2022 r. poz. 2240): poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, zaopiniowanie projektu planu przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, 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;

6) walory ekonomiczne przestrzeni: poprzez ustalenie przeznaczeń w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi danych lokalizacji; uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni realizowane jest głównie poprzez wprowadzenie przeznaczeń fotowoltaicznych niekolidujących z innymi uwarunkowaniami funkcjonalno-przestrzennymi;

7) prawo własności: poprzez zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału interesariuszy w procedurze planistycznej oraz dbanie o zakres prawa własności;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: poprzez dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa;

9) potrzeby interesu publicznego: poprzez dokonanie uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: poprzez dopuszczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz wyznaczenie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: poprzez ogłoszenie w prasie, wywieszenie w widocznym miejscu na terenie objętym sporządzanym 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;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: poprzez podawanie informacji do publicznej wiadomości, szerokie rozpowszechnienie informacji o przystąpieniu do sporządzenia 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 planu miejscowego, prognozy oddziaływania na środowisko, wykazu wniosków, a finalnie także raportu z konsultacji społecznych;

13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: tereny wskazanie, że nowa zabudowa musi być zaopatrzona w wodę z sieci wodociągowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska: poprzez niedopuszczenie lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia awarii;

15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej: poprzez rozwój fotowoltaiki nietrwale przekształcającej rolniczą przestrzeń produkcyjną.

4. 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 planu miejscowego, zmierzając do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także obecnych uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

5. 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:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez przeznaczenie pod zainwestowanie terenu zlokalizowanego w ramach istniejącego obiektu unieszkodliwiania odpadów wydobywczych (OUOW);

2) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów z uwagi na brak przeznaczonych mieszkaniowych oraz wyznaczenie przeznaczeń niewymagających stałej obsługi, nie zaistniała potrzeba wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3) 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 przeznaczenie pod zainwestowanie terenu zlokalizowanego w ramach istniejącego obiektu unieszkodliwiania odpadów wydobywczych (OUOW).

6. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy: W wyniku analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym ustalono, że realizacja planów, w tym opracowanie niniejszego planu, na mocy złożonych wniosków i w zgodzie z aktualną polityką przestrzenną gminy jest zasadna.

7. W projekcie 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.

8. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy: W planie nie przewidziano inwestycji, które mogą stanowić potencjalny koszt dla gminy, a w szczególności związanych z modernizacją i rozbudową dróg publicznych będących we władaniu gminy. Z uwagi na przewidywane umiarkowane tempo rozwoju zainwestowania na nowych terenach przewidzianych pod rozwój farm fotowoltaicznych oczekiwać można, że w dłuższej perspektywie czasowej wystąpią wpływy związane z podatkami od nieruchomości oraz opłatą planistyczną. Ze względu na brak konieczności realizacji gminnych inwestycji infrastrukturalnych lub scaleń i podziałów, nie przewiduje się zysków wynikających z opłaty adiacenckiej.