

532.0006.26.2017  
31-01-2017

UCHWAŁA NR ...../17  
RADY MIEJSKIEJ W BOGATYNI

31.05.2017  
Sesja w dn. 02.02.2017  
goc. 1315  
26.2017  
Przewodnicząca  
Rady Miejskiej w Bogatyni  
Beata Bojarska  
31 STY. 2017

L. dz. .... ilość zał. ....

z dnia ..... 2017 roku

podpis

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie centrum miasta Bogatynia - obszar 2a

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXII/189/15 Rady Miejskiej w Bogatyni z dnia 24 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie centrum miasta Bogatynia oraz uchwałą nr XLIV/342/16 Rady Miejskiej w Bogatyni z dnia 9 listopada 2016 roku w sprawie zmiany załącznika graficznego do uchwały nr XXII/189/15 Rady Miejskiej w Bogatyni z dnia 24 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie centrum miasta Bogatynia, po stwierdzeniu, że ustalenia projektu planu miejscowego nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bogatynia uchwalonego uchwałą nr XCIV/1174/14 z dnia 30 października 2014 r., Rada Miejska w Bogatyni uchwala, co następuje:

**Dział I. Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

**MATERIAŁY NA SESJĘ  
RADA MIEJSKA  
KOPIA**

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

**§1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie centrum miasta Bogatynia - obszar 2a, zwany dalej planem miejscowym.
2. Przebieg granic obszaru objętego planem miejscowym przedstawiono na rysunku planu miejscowego w skali 1:1000.

**§2.**

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego, o którym mowa §1 ust. 2, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

**§3.**

Zgodnie z problematyką planu miejscowego oraz z lokalnymi uwarunkowaniami występującymi na obszarze objętym planem miejscowym, nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

**§4.**

Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) dach płaski - dach o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem mniejszym niż 12 stopni;
- 2) dach symetryczny - dach o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci dachowych;
- 3) obowiązująca linia zabudowy - linia na której ustala się usytuowanie elewacji budynku, przy czym:
  - a) dopuszcza się przekroczenie tej linii maksymalnie o 2,1 m elementami takimi jak: wiatrołapy, wykusze, ryzality, balkony, tarasy, okapy dachowe, elementy odwodnienia dachów, pochylnie i schody wejściowe do budynków,
  - b) linia ta nie dotyczy:

- elementów wystroju elewacji takich jak: gzymsy, pilastry, zwieńczenia otworów okiennych i drzwiowych,
  - elementów dociepleń elewacji,
  - podziemnych części budynków i budowli,
- c) dopuszcza się realizację podcieni, a także przejść pod budynkami w poziomie parteru;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca fragment terenu, na którym dopuszcza się lokalizację budynków oraz budowli naziemnych, przy czym:
- a) dopuszcza się przekroczenie tej linii maksymalnie o 2,1 m elementami takimi jak: wiatrolapy, wykusze, ryzality, balkony, tarasy, okapy dachowe, elementy odwodnienia dachów, pochylnie i schody wejściowe do budynków,
  - b) linia ta nie dotyczy:
    - elementów wystroju elewacji takich jak: gzymsy, pilastry, zwieńczenia otworów okiennych i drzwiowych,
    - elementów dociepleń elewacji,
    - podziemnych części budynków i budowli;
- 5) teren – fragment obszaru objętego planem miejscowym wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem identyfikacyjnym terenu;
- 6) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług, w tym handlu i rzemiosła, nie powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska lub standardów emisyjnych poza terenem, do którego właściciel posiada tytuł prawny.

#### §5.

1. Następujące oznaczenia zawarte na rysunku planu miejscowego stanowią ustalenia planu miejscowego:
- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
  - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) symbol identyfikacyjny terenu;
  - 4) obowiązująca linia zabudowy;
  - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 6) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
  - 7) obowiązujący układ projektowanej pierzei;
  - 8) obowiązujący kierunek głównych kalenic dachowych projektowanej pierzei;
  - 9) obowiązujący przebieg przejścia pieszego pod projektowaną pierzeją;
  - 10) linia wymiarowa wraz z wymiarem;
  - 11) obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków objęty ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu miejscowego;
  - 12) granica strefy obserwacji archeologicznej „OW”;
  - 13) przeznaczenie terenu:
    - a) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
    - b) MWU – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej,
    - c) U – teren zabudowy usługowej,
    - d) KPZ – teren placu pieszego i zieleni urządzonej,
    - e) KDL – teren drogi publicznej – klasy lokalnej,
    - f) KDD – teren drogi publicznej – klasy dojazdowej.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu miejscowego mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu miejscowego.
3. W ramach przeznaczeń terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 13 lit. a – d, dopuszcza się sytuowanie elementów zagospodarowania terenu zapewniających prawidłowe korzystanie z terenów zgodnie z ich przeznaczeniem, jak miejsca postojowe i place manewrowe dla samochodów, dojścia i dojazdy, urządzenia budowlane, zieleń, obiekty małej architektury.

#### §6.

Ustala się stawki procentowe stanowiącą podstawę do naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) dla terenów KPZ, KDL, KDD w wysokości 1%;
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości 5%.

## Rozdział 2.

### Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

#### §7.

1. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych, odpowiednio:
  - 1) dla terenu 1-MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
  - 2) dla terenów 2-MWU, 3-MWU, 4-MWU – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.
2. Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązuje zakaz sytuowania stacji paliw, myjni samochodowych, składów opału, skupu surowców wtórnych oraz prowadzenia działalności związanej ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów.
3. Ustala się obowiązek zagospodarowania powierzchni biologicznie czynnych w formie zieleni urządzonej.

## Rozdział 3.

### Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego

#### §8.

1. Obszar objęty planem miejscowym położony jest na obszarze historycznego układu urbanistycznego miasta Bogatynia, objętego ochroną konserwatorską na mocy wpisu do rejestru zabytków nr A/1816/607/J z dnia 26 lutego 1980 r.
2. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta Bogatynia, tożsamą z granicą obszaru objętego planem miejscowym, w której przedmiotem ochrony jest:
  - 1) zachowany układ przestrzenny historycznej zabudowy;
  - 2) budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
  - 3) rozplanowanie ulic i placów.
3. Na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) obowiązuje zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych, dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;
  - 2) ustala się obowiązek nawiązania nową zabudową w zakresie skali, bryły, gabarytów, użytych materiałów wykończeniowych dachu i elewacji, kształtu otworów okiennych i drzwiowych, podziałów stolarki okiennej i drzwiowej oraz kolorystyki obiektów, do zachowanej historycznej zabudowy, ze szczególnym uwzględnieniem lokalnej tradycji architektonicznej, z zastrzeżeniem pkt 3;
  - 3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynków istniejących oraz realizację nowej zabudowy z zastosowaniem współczesnych rozwiązań architektonicznych, zarówno poprzez zastosowanie współczesnej techniki budowlanej, jak i rozwiązań uwzględniających współczesne wartości kompozycji architektonicznej, pod warunkiem harmonijnego wpisania ich w istniejący układ przestrzenny historycznej zabudowy.
4. Obejmuje się ochroną konserwatorską budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu miejscowego:
  - 1) budynek dawnego dworca, ul. I. Daszyńskiego nr 2;
  - 2) dom mieszkalny, ul. S. Moniuszki nr 4;
  - 3) dom mieszkalny, ul. S. Moniuszki nr 6.
5. Dla budynku, o którym mowa w ust. 4 pkt 1 przedmiotem ochrony jest:
  - 1) bryła budynku;
  - 2) forma oraz rodzaj pokrycia dachów;
  - 3) podziały stolarki okiennej i drzwiowej;
  - 4) zabytkowy wystrój elewacji, w szczególności: gzymsy oraz opaski okienne i drzwiowe.
6. Dla budynków, o których mowa w ust. 4 pkt 2 i 3 przedmiotem ochrony jest:
  - 1) bryła budynków;
  - 2) forma oraz rodzaj pokrycia dachów;
  - 3) kształt oraz rozmieszczenie głównych wejść oraz otworów okiennych;
  - 4) podziały stolarki okiennej i drzwiowej;
  - 5) zabytkowy wystrój elewacji, w szczególności: gzymsy, portale oraz opaski okienne i drzwiowe, klinkierowe wykończenie elewacji.
7. Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę budynków, o których mowa w ust. 4. zgodnie z ustaleniami planu miejscowego.
8. Roboty budowlane oraz konserwatorskie przy zabytkach, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Ustala się strefę obserwacji archeologicznej „OW”, w której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

#### **Rozdział 4.**

#### **Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

##### **§9.**

1. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się ogólne zasady zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:
  - 1) przy sytuowaniu nowej zabudowy należy uwzględniać kontekst urbanistyczny i kulturowy obszaru poprzez stosowanie rozwiązań architektonicznych, w zakresie użytych materiałów wykończeniowych elewacji nawiązujących do lokalnej tradycji architektonicznej;
  - 2) ustala się zakaz stosowania materiałów okładzinowych elewacji typu siding;
  - 3) ustala się zakaz realizacji dachów o mijających się połaciach na wysokości głównej kalenicy dachu oraz dachów o asymetrycznym pochyleniu połaci;
  - 4) dla budynków i budowli istniejących w dniu wejścia w życie planu miejscowego, nie spełniających ustalonych w planie miejscowym parametrów dotyczących kształtowania zabudowy lub zagospodarowania terenu dopuszcza się zachowanie parametrów dotychczasowych;
  - 5) dla terenów 3-MWU, 4-MWU, 5-U dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
2. Szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy sformułowano w ustaleniach Działu II.

#### **Rozdział 5.**

#### **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**

##### **§10.**

Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 1 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 45° do 135°.

#### **Rozdział 6.**

#### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

##### **§11.**

1. W zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem ust. 2;
  - 2) odprowadzanie ścieków komunalnych do miejskiej sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem ust. 2;
  - 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub w obrębie działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi; wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych, zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi należy odprowadzać poprzez urządzenia zapewniające separację i zbieranie tych substancji;
  - 4) prowadzenie zorganizowanej gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
  - 6) zaopatrzenie w ciepło z grupowych lub indywidualnych źródeł ciepła, nie powodujących przekroczeń norm emisji spalin.
2. W zakresie zasad zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków komunalnych, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i pkt 2 dopuszcza się realizację rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną lub energię cieplną z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem obiektów i urządzeń wykorzystujących energię wiatru.
4. Przewody telekomunikacyjne i elektroenergetyczne należy realizować, jako podziemne.
5. Dopuszcza się sytuowanie urządzeń oraz dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, o ile ustalenia Działu II nie stanowią inaczej, a lokalizacja tych urządzeń i sieci nie koliduje

DR. 000 4 10. 1017  
B.B. W.B. 17. 2017

z istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania terenów oraz jest zgodna z przepisami odrębnymi.

## Rozdział 7.

### Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

#### §12.

1. Ustala się lokalizację dróg publicznych:
  - 1) klasy lokalnej – KDL;
  - 2) klasy dojazdowej – KDD.
2. Szczegółowe ustalenia dotyczące dróg, o których mowa w ust. 1 sformułowane w ustaleniach Działu II.
3. Obsługa komunikacyjna terenów w obszarze objętym planem miejscowym z przyległych dróg publicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
4. W zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji ustala się:
  - 1) miejsca postojowe dla samochodów należy realizować jako terenowe miejsca postojowe w formie parkingów lub jako miejsca postojowe w budynkach;
  - 2) ustala się obowiązek realizacji miejsc postojowych dla samochodów w liczbie:
    - a) co najmniej 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie,
    - b) co najmniej 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
  - 3) liczba stanowisk postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 6 stanowisk postojowych.
5. W przypadku braku możliwości zapewnienia wystarczającej liczby miejsc do parkowania, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w ust. 4 dopuszcza się wykorzystanie miejsc postojowych w obrębie terenów sąsiadujących, z uwzględnieniem przyulicznych miejsc postojowych.

### Dział II. Ustalenia szczegółowe dla terenów

#### §13.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1-MW** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) układ zabudowy: budynki mieszkaniowe w układzie wolnostojącym;
  - 2) wysokość zabudowy: do 16 m;
  - 3) forma dachu:
    - a) dachy płaskie;
    - b) dopuszcza się dachy strome, symetryczne, dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 35 do 45 stopni.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego, odpowiednio:
    - a) w odległości nie mniejszej niż 7 m od linii rozgraniczającej z ulicą Pocztową, położoną poza granicą obszaru objętego planem miejscowym,
    - b) w odległości nie mniejszej niż 2,5 m od linii rozgraniczającej z terenem 3-MWU,
    - c) w odległości nie mniejszej niż 2 m od linii rozgraniczającej z terenem 9-KDD.
  - 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu dla działek budowlanych:
    - a) wskaźnik intensywności zabudowy: od 1,90 do 2,80,
    - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy: 45%,
    - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%.

#### §14.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **2-MWU** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) układ zabudowy: budynki mieszkaniowe lub mieszkaniowo-usługowe w układzie wolnostojącym;
  - 2) wysokość zabudowy: do 14 m;
  - 3) forma dachu: dachy strome, symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 35 do 45 stopni;
  - 4) pokrycie dachu: dachówka matowa w kolorze ceglonym, brązowym lub grafitowym;
  - 5) dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w §8. ust. 6.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego, odpowiednio:
    - a) w odległości nie mniejszej niż 4 m od linii rozgraniczającej z terenem 6-KPZ,
    - b) w odległości nie mniejszej niż 3 m od linii rozgraniczającej z terenem 9-KDD,
    - c) w odległości nie mniejszej niż 4 m od linii rozgraniczającej z ulicą J. Kusocińskiego, położoną poza granicą obszaru objętego planem miejscowym.
  - 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu dla działek budowlanych:
    - a) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,45 do 1,80,
    - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy: 45%,
    - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%.

#### §15.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **3-MWU** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) układ zabudowy: budynki mieszkaniowo-usługowe lub usługowe w układzie zwartym - segmentowym,
  - 2) wysokość zabudowy: do 16,5 m;
  - 3) forma dachu: dachy strome, symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 30 do 45 stopni;
  - 4) pokrycie dachu: dachówka matowa w kolorze ceglastym.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego, odpowiednio:
    - a) w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od linii rozgraniczającej z terenem 7-KDL,
    - b) w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczającej z ulicą Pocztową, położoną poza granicą obszaru objętego planem miejscowym,
    - c) w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od linii rozgraniczającej z terenem 9-KDD,
    - d) w odległości nie mniejszej niż 5,5 m od linii rozgraniczającej z terenem 6-KPZ;
  - 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu dla działek budowlanych:
    - a) wskaźnik intensywności zabudowy: od 2,25 do 3,75,
    - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy: 75%,
    - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%.

#### §16.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **4-MWU** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) układ zabudowy: budynki mieszkaniowo-usługowe lub usługowe w układzie zwartym - segmentowym,
  - 2) wysokość zabudowy: od 14 do 15 m;
  - 3) forma dachu: dachy strome, symetryczne, dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 38 do 45 stopni;
  - 4) pokrycie dachu: dachówka matowa w kolorze ceglastym;
  - 5) obowiązujący kierunek głównych kalenic dachowych zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
  - 6) ustala się obowiązek realizacji:
    - a) podcieni o głębokości minimum 3 m na całej długości elewacji, od strony linii rozgraniczającej z terenem 6-KPZ,
    - b) przejścia pod budynkami w poziomie parteru o szerokości minimum 4 m łączącego teren 3-MWU z terenem 6-KPZ, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się obowiązujące linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego;
  - 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu dla działek budowlanych:
    - a) wskaźnik intensywności zabudowy: od 3,50 do 5,00,
    - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy: 100%,
    - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%.

#### §17.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **5-U** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy usługowej.

Uch. 0053. 4.7.2017  
532.0006.26.2017

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) układ zabudowy: budynki usługowe w układzie zwartym - segmentowym;
  - 2) wysokość zabudowy: do 9 m;
  - 3) forma dachu: dach płaski;
  - 4) dla budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w §8. ust. 5.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu, odpowiednio:
    - a) w odległości 0 m od linii rozgraniczającej z terenem 7-KDL,
    - b) w odległości nie mniejszej niż 3 m od linii rozgraniczającej z terenem 6-KPZ;
  - 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu dla działek budowlanych:
    - a) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,50 do 2,00,
    - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy: 45%,
    - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%.
4. Teren, o którym mowa w ust. 1 stanowi przestrzeń publiczną w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przeznaczony jest dla rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

#### §18.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 6-KPZ ustala się przeznaczenie: teren placu pieszego i zieleni urządzonej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz zabudowy z wyłączeniem:
  - 1) obiektów małej architektury;
  - 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynne zagospodarowane w formie zieleni urządzonej.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów usługowych oraz innych tymczasowych obiektów związanych z organizacją imprez publicznych, w tym wystaw plenerowych na czas trwania tych imprez.
5. Teren, o którym mowa w ust. 1 stanowi przestrzeń publiczną w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu i przestrzennym i przeznaczony jest dla rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

#### §19.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 7-KDL ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej - klasy lokalnej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zmienna szerokość w liniach rozgraniczających, nie mniejsza niż 12 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury i zieleni.
4. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznaczony jest dla rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

#### §20.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 8-KDD, 9-KDD ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej - klasy dojazdowej.
2. Dla terenu, 8-KDD obowiązuje zmienna szerokość w liniach rozgraniczających, nie mniejsza niż 9 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.
3. Dla terenu, 9-KDD obowiązuje zmienna szerokość w liniach rozgraniczających, nie mniejsza niż 7 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury i zieleni.
5. Tereny, o których mowa w ust. 1 przeznaczone są dla rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

### DZIAŁ III. Ustalenia końcowe

#### §21.

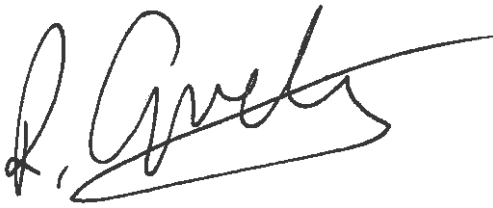
Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Bogatynia.

532.0006.26.2017  
BB.0053.1.7 2017

**§22.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

**Przewodniczący Rady Miejskiej**





Zb. Uch. 1.7.2017  
5BR.0006.26.2017

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR ...../17**  
**RADY MIEJSKIEJ W BOGATYNI**

z dnia ..... 2017 roku

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszaru położonego w obrębie centrum miasta Bogatynia - obszar 2a**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie centrum miasta Bogatynia - obszar 2a, zwany dalej planem miejscowym został opracowany na podstawie uchwały nr XXII/189/15 Rady Miejskiej w Bogatyni z dnia 24 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie centrum miasta Bogatynia oraz uchwały nr XLIV/342/16 Rady Miejskiej w Bogatyni z dnia 9 listopada 2016 roku w sprawie zmiany załącznika graficznego do uchwały nr XXII/189/15 Rady Miejskiej w Bogatyni z dnia 24 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie centrum miasta Bogatynia.

Obszar objęty planem położony jest w centralnej części miasta Bogatynia. Dominuje tu zabudowa śródmiejska o charakterze mieszkaniowym i mieszkaniowo-usługowym. Centralną część obszaru objętego planem miejscowym stanowią tereny dawnego dworca autobusowego.

Łączna powierzchnia obszaru opracowania wynosi około 2,5 hektara.

Ustalenia planu miejscowego mają charakter regulacyjny. Głównym celem opracowania planu miejscowego jest aktualizacja zasad zagospodarowania terenów, wynikających przede wszystkim z potrzeb realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Na części obszaru objętego planem miejscowym, planowana jest realizacja zagospodarowania centrum miasta Bogatynia, będącego docelowo przestrzenią publiczną.

Na podstawie sporządzonej Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Bogatynia w dniu 29 grudnia 2016 roku Rada Miejska w Bogatyni podjęła uchwałę nr XLVIII/410/16 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bogatynia oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta i gminy Bogatynia.

Sporządzenie niniejszego planu miejscowego nie jest związane z wynikami oraz podsumowaniem ww. analizy, lecz z bieżącej potrzeby zmiany przeznaczenia terenów, wynikającej z zamierzenia inwestycyjnego Gminy.

W planie miejscowym uwzględniono wymagania określone w art. 1 ust. 2 - 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), poprzez realizację wymogów, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3 przywołanej powyżej ustawy.

Zgodnie z problematyką planu oraz z lokalnymi uwarunkowaniami występującymi na obszarze objętym planem, odstąpiono od ustalenia:

- zasad ochrony dóbr kultury współczesnej,
- granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

Głównym założeniem projektu planu miejscowego było utrzymanie mieszkaniowo - usługowego charakteru obszaru oraz umożliwienie realizacji zagospodarowania centrum miasta Bogatynia. Tereny dla nowego zainwestowania stanowią kontynuację istniejącej zabudowy, a projektowana struktura osadnicza tworzy zwarty układ zabudowy. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania, w szczególności w zakresie intensywności oraz gabarytów zabudowy.

Do projektu planu miejscowego sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych.

W wyniku analizy prognozy skutków finansowych stwierdzono, że realizacja ustaleń planu miejscowego nie będzie miała istotnego wpływu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. Nie przewiduje się konieczności wykupu nieruchomości oraz wypłaty odszkodowań z tytułu spadku wartości nieruchomości. Planowana realizacja zagospodarowania centrum miasta Bogatynia jest wynikiem planów inwestycyjnych gminy i nie jest kwalifikowana jako skutek uchwalenia planu miejscowego.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu, w dniach od 27 grudnia 2016 r. do 16 stycznia 2017 r. oraz w terminie składania uwag, wyznaczonym po zakończeniu okresu wyłożenia na dzień 30 stycznia 2017 r. nie zgłoszono uwag.

BB.0003.4.9.2017  
SBR.0006.26.2017

Mając na uwadze iż procedura sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona zgodnie z trybem ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podjęcie niniejszej uchwały uznaje się za uzasadnione.

z dnia ..... 2017 roku

## **ROZSTRZYGNIĘCIE**

### **w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie centrum miasta Bogatynia - obszar 2a**

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu, projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 27 grudnia 2016 r. do 16 stycznia 2017 r. oraz w terminie składania uwag, wyznaczonym po zakończeniu okresu wyłożenia na dzień 30 stycznia 2017 r. nie zgłoszono uwag.

W związku z powyższym odstępuje się od rozstrzygnięcia uwag.

z dnia ..... 2017 roku

## **ROZSTRZYGNIECIE**

**o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie centrum miasta Bogatynia - obszar 2a inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.) stanowią zadania własne gminy.

Finansowanie inwestycji z zakresu utrzymania i budowy niezbędnej infrastruktury technicznej będzie się odbywało z budżetu gminy lub poprzez partnerstwo publiczno – prywatne na podstawie porozumień zawartych z innymi podmiotami.

Przewidywanymi źródłami finansowania poprzez budżet gminy będą: dochody własne gminy, dotacje, fundusze Unii Europejskiej, pożyczki preferencyjne, udział innych podmiotów.

**WNIOSEK DO BURMISTRZA  
MIASTA I GMINY BOGATYNIA  
O ZAJĘCIE STANOWISKA / PODJĘCIE DECYZJI\***

IOP/BB.671.6.2017.KS

Biuro Burmistrza  
REJESTR WNIOSKÓW

30-01-2017

BB.0053.1.7.2017  
/numer decyzji/

**I. TEMAT**

L. dz. .... 73 ..... ilość zał. ....  
podpis ..... goch .....  
S

Wniosek o przedłożenie pod obrady Rady Miejskiej w Bogatyni projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania dla obszaru położonego w obrębie centrum miasta Bogatynia - obszar 2a.

**II. WNIOSKUJĄCY**

Kierownik Biura Burmistrza – Przewodniczący Miejsko Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej.

**III. OPIS WNIOSKU Z UZASADNIENIEM WYDZIAŁU MERYTORYCZNIE ODPOWIEDZIALNEGO**

Wnoskuję o przedstawienie Radzie Miejskiej w Bogatyni projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania dla obszaru położonego w obrębie centrum miasta Bogatynia - obszar 2a, łącznie z załącznikami wymaganymi art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu oraz rozstrzygnięciem o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie centrum miasta Bogatynia - obszar 2a został opracowany na podstawie uchwały nr XXII/189/15 Rady Miejskiej w Bogatyni z dnia 24 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie centrum miasta Bogatynia oraz uchwały nr XLIV/342/16 Rady Miejskiej w Bogatyni z dnia 9 listopada 2016 roku w sprawie zmiany załącznika graficznego do uchwały nr XXII/189/15 Rady Miejskiej w Bogatyni z dnia 24 listopada 2015 r.

Obszar objęty planem położony jest w centralnej części miasta Bogatynia. Centralną część obszaru objętego planem miejscowym stanowią tereny dawnego dworca autobusowego. Łączna powierzchnia obszaru opracowania wynosi około 2,5 hektara.

Ustalenia planu miejscowego mają charakter regulacyjny. Głównym celem opracowania planu miejscowego jest aktualizacja zasad zagospodarowania terenów, wynikających przede wszystkim z potrzeb realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Na części obszaru objętego planem miejscowym, planowana jest realizacja zagospodarowania centrum miasta Bogatynia, będącego docelowo przestrzenią publiczną.

Do projektu planu miejscowego sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych.

Mając na uwadze, iż procedura sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona zgodnie z trybem ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podjęcie niniejszej uchwały uznaje się za uzasadnione.

W związku z powyższym zostają przedłożone następujące dokumenty:

1. Projekt uchwały wraz z uzasadnieniem.
2. Zał. nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000
3. Zał. nr 2 – rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie centrum miasta Bogatynia - obszar 2a ;
4. Zał. nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie centrum miasta Bogatynia - obszar 2a inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Bogatynia, dn. 31.01.2017 r.

*[Signature]*  
 Kierownik  
 Biura Burmistrza  
 mgr Artur Bohdanowicz

**IV. OPINIA RADCY PRAWNEGO**

*[Signature]*  
*[Signature]*  
 / data, podpis radcy prawnego /

**V. OPINIA ZASTĘPCY BURMISTRZA ODPOWIEDZIALNEGO**

**ZA REALIZACJĘ DECYZJI / STANOWISKA\***

*[Signature]*  
 ZASTĘPCA BURMISTRZA  
*[Signature]*  
 mgr inż. Dominik Matelski  
 / data, podpis /

**VI. DECYZJA / STANOWISKO\* BURMISTRZA MIASTA**

**I GMINY BOGATYNIA**

*[Signature]*  
 BURMISTRZA  
 Miasta i Gminy Bogatynia  
*[Signature]*  
 mgr Andrzej Grzmielewicz  
 / data, podpis /

\* niepotrzebne skreślić



BB.0053.7.2017

Bogatynia, dn. 31 stycznia 2017 r.

BB

BRK

### Wyciąg

z Protokołu Nr 7.17 ze spraw rozpatrzonych przez Burmistrza  
dnia 31 stycznia 2017 r.

**RW.73.2017-IOP/BB.671.6.2017.KS**

1. **Wniosek Kierownika Biura Burmistrza dotyczący przedłożenia pod obrady Rady Miejskiej w Bogatyni projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania dla obszaru położonego w obrębie centrum miasta Bogatynia – obszar 2a.**

**BB.0053.1.7.2017**

Burmistrz przedstawia projekt Uchwały Rady Miejskiej w Bogatyni w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania dla obszaru położonego w obrębie centrum miasta Bogatynia – obszar 2a.

Projekt uchwały (wraz z oryginałem wniosku i załącznikami) przekazuje się do Przewodniczącego Rady Miejskiej w celu skierowania do właściwych komisji problemowych oraz pod obrady.

Inspektor ds. administracyjnych

  
Magdalena Kutz