UCHWAŁA NR XLII/325/26
RADY MIEJSKIEJ W BOGATYNI

z dnia 16 listopada 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych obszarów w mieście Bogatynia.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 poz. 662 ze zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 poz. 538 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 4 pkt 1 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 XXVI/211/25 Rady Miejskiej w Bogatyni z dnia 24 listopada 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych obszarów w mieście Bogatynia, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr VII/49/24 Rady Miejskiej w Bogatyni z dnia 29 sierpnia 2024 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań miasta i gminy Bogatyni, Rada Miejska w Bogatyni uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych obszarów w mieście Bogatynia, zwany dalej planem.

2. Granice obszarów objętych planem oznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały, o którym mowa w ust. 3 pkt 1.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej rysunkiem planu, która stanowi załącznik: nr 1, nr 2, nr 3 i nr 4;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiący załącznik nr 5;

3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 6.

4. Załączniki nr 5 i 6 nie stanowią ustaleń planu miejscowego.

§ 2. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;

2) **infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane, budowle, urządzenia, instalacje i przewody, obejmujące wodociągi, kanalizację (sanitarną i deszczową), elektroenergetykę, gazownictwo i telekomunikację, stanowiące sieci rozdzielcze (związane z obsługą terenów zabudowy miasta), jak też indywidualne urządzenia wytwarzające energię na własne potrzeby z odnawialnego źródła energii – mikroinstalacje w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;

3) **infrastrukturze drogowej** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane, obejmujące:

a) chodniki, ciągi piesze i place piesze,

b) ścieżki rowerowe

c) ciągi pieszo-jezdne,

d) dojazdy i drogi pożarowe, place manewrowe;

4) **linia rozgraniczająca** – linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu;

5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu nadziemnych kondygnacji budynku; nie dotyczy ona wysuniętych do 1,5 m poza obrys ściany elewacji budynku elementów jego architektonicznego ukształtowania, w tym: okapów, gzymsów, schodów, ganków, przedsionków, wykuszy, ryzalitów stref wejściowych i wjazdowych oraz architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy;

6) **przeznaczenie podstawowe terenu** – przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia terenu mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;

7) **uzupełniające przeznaczenie terenu** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie terenu w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie terenu; w ramach przeznaczenia uzupełniającego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;

8) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;

9) **usługi stanowiące działalność uciążliwą** – usługi handlu hurtowego i wielkopowierzchniowego, usługi rzemieślnicze w zakresie: obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, wytwórstwa i naprawy w branży budowlanej, stolarskiej, kamieniarskiej, drzewnej, metalowej, elektrotechnicznej i spożywczej oraz usługi transportu.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne:

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) oznaczenia graficzne przeznaczenia terenu – oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbol określający przeznaczenie terenu;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) wymiar (w metrach);

6) obszar zieleni wewnętrznej;

7) zabytki nieruchome objęte ochroną konserwatorską;

8) granica strefy „A” ochrony konserwatorskiej tożsama z granicami układu urbanistycznego – ośrodka historycznego miasta Bogatynia – obejmuje cały obszar załącznika nr 1 i 2 rysunku planu;

9) granica terenu górniczego „Turoszów – Bogatynia I” – obejmuje cały obszar załącznika nr 4 rysunku planu;

10) granica obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (strefa $Q_{1\%}$);

11) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV;

12) pas technologiczny od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV.

2. Pozostałe oznaczenia nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 4. W planie nie występują tereny wymagające określenia:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów: obszarów osuwania się mas ziemnych, udokumentowanych złóż kopalin, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania

§ 5. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1MN** i **2MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi z wykluczeniem usług stanowiących działalność uciążliwą;

3) usługi dopuszcza się wyłącznie w wydzielonych lokalach użytkowych wbudowanych w budynek mieszkalny o powierzchni określonej w przepisach odrębnych.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1MW** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi z wykluczeniem usług stanowiących działalność uciążliwą, w lokalach użytkowych w parterze budynku mieszkalnego.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1MW-U** i **2MW-U** ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

2) teren usług z wykluczeniem usług stanowiących działalność uciążliwą.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren usług z wykluczeniem usług stanowiących działalność uciążliwą;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługi z wykluczeniem usług stanowiących działalność uciążliwą, w lokalach użytkowych w parterze budynku mieszkalnego,

b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

c) teren zieleni urządzonej;

5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KR** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi wewnętrznej;

2) przeznaczenie uzupełniające – teren zieleni urządzonej.

6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KOG** ustala się przeznaczenie podstawowe – teren garażu.

7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1ZP** ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) teren zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren usług sportu i rekreacji,

b) teren komunikacji pieszo-rowerowej.

§ 6. 1. Tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wydzielają na rysunku planu miejscowego linie rozgraniczające. Symbol literowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określa przeznaczenie podstawowe.

2. Z zastrzeżeniem ustępu 3, w ramach określonego w planie miejscowym przeznaczenia terenów (podstawowego lub uzupełniającego) dopuszcza się towarzyszące obiekty budowlane, urządzenia i inne elementy zagospodarowania działki wynikające z przepisów odrębnych, jak i z potrzeby prawidłowego korzystania z terenu, obejmujące w szczególności:

1) urządzenia budowlane,

2) zieleń urządzoną i nieurządzoną,

3) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

4) elementy infrastruktury drogowej,

5) urządzenia i budowle codziennej rekreacji i wypoczynku oraz obsługi gospodarczej,

6) parkingi usytuowane na terenie działek budowlanych lub w garażach (stanowiska postojowe),

7) budynki gospodarcze.

3. Zasady zagospodarowania terenów, w tym dopuszczenia i ograniczenia w ich zagospodarowaniu, określają § 5 i § 11.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu miejscowego, z zastrzeżeniem pkt 2; w miejscach gdzie nie wskazano linii zabudowy obiekty budowlane należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na terenach oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 1MW, 1MW-U, 2MW-U i 1KOG dopuszcza się usytuowanie obiektów budowlanych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub przy jej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Określone w rozdziale 7 zasady i parametry kształtowania geometrii dachu stromego dotyczą bryły głównej budynku i głównej połaci dachu; nie obejmują zasad kształtowania zadaszeń ganków, przedsionków, wykuszy, ryzalitów stref wejściowych i wjazdowych oraz lukarn, naświetli i innych drobnych elementów zadaszeń występujących w zabudowie historycznej i współczesnej (wysokości i kąta nachylenia ich połaci zadaszeń).

4. W przypadku przebudowy i rozbudowy istniejących budynków dopuszcza utrzymanie dotychczasowej jego wysokości oraz geometrii i pokrycia dachu.

5. Dla istniejących terenów zabudowanych, które posiadają mniejszy niż ustalony w planie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – zakazuje się pomniejszania tej powierzchni.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu.

§ 8. 1. W zakresie ochrony przed uciążliwością hałasem ustala się:

1) tereny oznaczone symbolami 1MN i 2MN podlegają ochronie przed hałasem jak tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) teren oznaczony symbolem 1MW podlega ochronie przed hałasem jak tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

3) tereny oznaczone symbolami 1MW-U i 2MW-U podlegają ochronie przed hałasem jak tereny mieszkaniowo-usługowe;

4) teren oznaczony symbolem 1U podlega ochronie przed hałasem jak tereny mieszkaniowo-usługowe;

5) teren oznaczony symbolem 1ZP podlega ochronie przed hałasem jak tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

2. Pozostałe tereny objęte planem nie podlegają ochronie akustycznej.

3. Na terenach oznaczonych symbolem: 1MW, 1MW-U, 2MW-U i 1U należy zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń.

4. Na terenie oznaczonym symbolem 1U należy zachować występujące zespoły drzew i krzewów, nie kolidujące z warunkami i zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w planie. Zasady ochrony oraz warunki usunięcia drzew i krzewów określają przepisy odrębne.

5. Uciążliwość prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złowonnych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie może powodować przekroczenia granic własności terenu, na jakim jest lokalizowana.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 9. 1. Na terenie objętym planem znajduje się zabytek nieruchomy: układ urbanistyczny – ośrodek historyczny miasta Bogatynia, objęty ochroną prawną na podstawie wpisu do rejestru zabytków nr A/1816/607/J z dnia 26.02.1980 r., który obejmuje obszar stanowiący załącznik nr 1 i 2 rysunku planu miejscowego.

2. W odniesieniu do zabytku nieruchomego, o którym mowa w ust. 1, zasady postępowania i prowadzenia robót budowlanych określają przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. Wyznacza się strefę „A" ochrony konserwatorskiej tożsamą z granicami układu urbanistycznego – ośrodka historycznego miasta Bogatynia, wpisanego do rejestru zabytków, w granicach której obowiązuje:

1) należy zachować historyczne układy przestrzenne obejmujące wielofunkcyjne zespoły budowlane i pojedyncze budynki w otoczeniu rzeki Miedzianka, usytuowane i ukształtowane swobodnie w nawiązaniu do układu wsi łańcuchowej oraz poszczególne elementy tego układu, w tym nawiązanie do historycznych nawierzchni ulic, placów i chodników, oświetlenia ulicznego i zieleni;

2) nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy powstałej przed 1945 r. oraz winna być wzorowana na niej w zakresie sytuacji, skali, bryły i rozmiarów, technologii budowania (występowanie konstrukcji mieszanych) i cech architektonicznych w zakresie:

   a) nachylenia połaci i formy i pokrycia dachów,

   b) opracowania elewacji i jej elementów składowych, kolorystyki, detali wzbogacających architekturę: lukarny, ryzality, gzymsy, opaski okienne, deskowania ścian szczytowych w formie pionowej, konstrukcja szachulcowa, wyraźnie zaznaczone cokoły,

   c) wykorzystania materiałów tradycyjnych – kamień, drewno, cegła, tynk w sposób nawiązujący do historycznej zabudowy, z wykluczeniem zastosowania sidingu i wypełnień balustrad w formie szklanej,

   d) układu okien - symetrycznym, z podziałami zewnętrznymi i stosowania odpowiednich historycznych gabarytów i proporcji stolarki okiennej i drzwiowej, z wykluczeniem dużych przeszkleń bez podziałów;

3) zakazuje się lokalizowania wielopoziomowych garaży otwartych oraz budowy obiektów w stylu „zakopiańskim – góralskim" z bali drewnianych.

4. Obejmuje się ochroną konserwatorską następujące obiekty budowlane oznaczone na rysunku planu miejscowego, figurujące w wykazie zabytków:

1) budynek mieszkalny (dawny ośrodek szkolno-wychowawczy), Aleja Żytawska 19,

2) budynek mieszkalny, Aleja Żytawska 21,

3) budynek mieszkalny, ul. T. Kościuszki nr 108,

4) budynek mieszkalny, ul. S. Batorego 1 (część budynku objęta granicami planu);

5. Wobec obiektów budowlanych, o których mowa w ust. 4 obowiązują wymogi:

1) należy zachować historyczną bryłę budynku, rzut, formy dachu i jego historycznego pokrycia, kompozycji i wystroju elewacji, układu osi okiennych, stolarki okiennej i drzwiowej, detalu architektonicznego, historyczną fakturę i kolorystykę tynku oraz innych oryginalnie użytych materiałów budowlanych,

2) obowiązuje utrzymanie, a w przypadku zniszczenia odtworzenie oryginalnych elementów budynków oraz usunięcia współczesnych elementów dysharmonizujących, m. in. przywrócenie detalu architektonicznego, historycznej formy stolarki okiennej, ujednolicenie formy i kolorystyki stolarki dla całego budynku oraz ujednolicenie kolorystyki elewacji,

3) montaż zewnętrznych instalacji technicznych (w tym kominów spalinowych i wentylacyjnych, klimatyzatorów, anten satelitarnych oraz innych urządzeń technicznych) w sposób nienaruszający oryginalnej kompozycji i wystroju elewacji oraz dachów budynków, w tym ich kolorystyki; zakazuje się montażu paneli fotowoltaicznych na widocznych z ciągów komunikacyjnych połaciach dachu;

4) dopuszcza się adaptację budynków do potrzeb poruszania się osób niepełnosprawnych, w tym budowę ramp, poszerzenie otworów wejściowych, które należy zharmonizować z zabytkową elewacją budynku;

5) dopuszcza się remonty, przebudowę i rozbudowę oraz odbudowę budynków zabytkowych;

6) roboty budowlane oraz konserwatorskie i restauratorskie przy zabytkach, prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami planu.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem za obszar przestrzeni publicznej, wymagający ukształtowania uznaje się teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 1ZP.

2. Na terenie obszaru przestrzeni publicznej dopuszcza się lokalizację:

1) tymczasowych, w rozumieniu przepisów odrębnych, obiektów usługowo-handlowych, które nie powodują ograniczeń w sposobie zagospodarowania właściwym dla przeznaczenia terenu;

2) zieleni – niskiej i wysokiej;

3) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia;

4) urządzeń wyposażenia przestrzeni publicznej;

5) urządzeń i budowli sportu i rekreacji.

Rozdział 7.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 11. 1. Ustalenia dla terenów **1MN** i **2MN**:

1) zasady kształtowania zabudowy:

a) dachy strome o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowe, z dopuszczeniem dachów płaskich w budynkach gospodarczych i garażowych o wysokości poniżej 3m; na terenie 1MN dopuszcza się dach mansardowy w budynku mieszkalnym,

b) kąt nachylenia połaci dachu stromego dwuspadowego budynku mieszkalnego:

- 40^0 - 50^0 na terenie 1MN,

- 35^0 - 45^0 na terenie 2MN,

c) kąt nachylenia połaci dachu stromego mansardowego budynku mieszkalnego: 30^0 - 65^0,

d) kąt nachylenia połaci dachu stromego budynku gospodarczego lub garażu: 25^0 - 45^0,

e) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna, cementowa, łupek naturalny lub sztuczny, blacha na rąbek stojący lub układana w karo,

f) kolor pokrycia dachu stromego: czerwony (nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), brązowy, szary lub antracytowy,

g) kolorystyka ścian elewacji: jasna, w odcieniach pastelowych, dopuszcza się elementy z drewna, kamienia lub z cegły,

h) miejsca do parkowania zlokalizować na terenie działki, w tym w garażu;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtowania zabudowy:

a) nadziemna intensywność zabudowy:

- 0,5 – 3,0 na terenie 1MN,

- 0,05 – 0,5 na terenie 2MN,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy:

- 1,0 na terenie 1MN,

- 0,3 na terenie 2MN,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- 0 na terenie 1MN,

- 0,5 na terenie 2MN,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- 10 m dla budynku mieszkalnego ,
- 5 m dla budynku gospodarczego i garażu,
- 6 m dla pozostałych obiektów budowlanych,

e) minimalna liczba miejsc do parkowania dla zabudowy mieszkaniowej według wskaźnika:

- 1 m. p. / 1 mieszkanie na terenie 1MN,
- 1,5 m. p. / 1 mieszkanie na terenie 2MN,

f) minimalna liczba miejsc do parkowania dla usług według wskaźnika: 1 m. p. / 50 m^2 p.u. usług,

g) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi określonymi dla dróg publicznych, stref zamieszkiwania i stref ruchu,

h) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających terenu od 0,2 m do 6 m.

2. Ustalenia dla terenu **1MW**:

1) zasady kształtowania zabudowy:

a) dachy: strome o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowe, z dopuszczeniem dachów płaskich w budynkach gospodarczych i garażowych o wysokości poniżej 3m; w budynkach objętych ochroną konserwatorską obowiązuje zachowanie istniejącej geometrii dachu,

b) kąt nachylenia połaci dachu stromego dwuspadowego budynkach mieszkalnych: 40^0 - 50^0,

c) kąt nachylenia połaci dachu stromego dwuspadowego budynku gospodarczego lub garażu: 25^0 - 45^0,

d) pokrycie dachu stromego: dachówka ceramiczna, cementowa, łupek naturalny lub sztuczny, blacha na rąbek stojący lub układana w karo,

e) kolor pokrycia dachu: czerwony (nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), brązowy, szary lub antracytowy,

f) kolorystyka ścian elewacji: jasna, w odcieniach pastelowych, dopuszcza się elementy z drewna, kamienia lub z cegły,

g) miejsca do parkowania zlokalizować na terenie działki, w tym w garażu;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtowania zabudowy:

a) nadziemna intensywność zabudowy: 0,2 - 1,6,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,65,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- 9 m dla budynków mieszkalnych,
- 5 m dla budynku gospodarczego i garażu,
- 6 m dla pozostałych obiektów budowlanych,

e) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych – 30 m,

f) minimalna liczba miejsc do parkowania:

– dla zabudowy mieszkaniowej według wskaźnika: 0,5 m. p. / 1 mieszkanie,

– dla usług według wskaźnika: 1 m. p. / 50 m^2 p.u. usług,

g) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi określonymi dla dróg publicznych, stref zamieszkiwania i stref ruchu;

3) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających terenu od 0 m do 6 m.

3. Ustalenia dla terenów **1MW-U** i **2MW-U**:

1) zasady kształtowania zabudowy:

a) dachy: strome o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowe, z dopuszczeniem dachów płaskich w budynkach gospodarczych i garażowych o wysokości poniżej 3m; w budynkach objętych ochroną konserwatorską obowiązuje zachowanie istniejącej geometrii dachu,

b) kąt nachylenia połaci dachu stromego dwuspadowego budynkach mieszkalnych i usługowych:

– 40^0 - 50^0 na terenie 1MW-U,

– 35^0 - 45^0 na terenie 2MW-U,

c) kąt nachylenia połaci dachu stromego dwuspadowego budynku gospodarczego lub garażu: od 25^0 - 45^0,

d) pokrycie dachu stromego: dachówka ceramiczna, cementowa, łupek naturalny lub sztuczny, blacha na rąbek stojący lub układana w karo,

e) kolor pokrycia dachu: czerwony (nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), brązowy, szary lub antracytowy,

f) kolorystyka ścian elewacji: jasna, w odcieniach pastelowych, dopuszcza się elementy z drewna, kamienia lub z cegły,

g) miejsca do parkowania zlokalizować na terenie działki, w tym w garażu;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtowania zabudowy:

a) nadziemna intensywność zabudowy:

– 0,1 - 0,9, na terenie 1MW-U,

– 0,05 – 0,7 na terenie 2MW-U,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy:

– 0,35 na terenie 1MW-U,

– 0,3 na terenie 2MW-U,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

– 0,3 na terenie 1MW-U,

– 0,4 na terenie 2MW-U,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- 12 m dla budynków mieszkalnych i usługowych na terenie 1MW-U oraz 11 m dla budynków mieszkalnych i usługowych na terenie 2MW-U; w budynkach objętych ochroną konserwatorską obowiązuje zachowanie istniejącej wysokości budynku,

- 10 m dla budynków garaży na terenie 1MW-U,

- 5 m dla budynków garaży na terenie 2MW-U,

- 5 m dla budynków gospodarczych,

- 8 m dla pozostałych obiektów budowlanych,

e) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych i usługowych – 30 m,

f) minimalna liczba miejsc do parkowania:

– dla zabudowy mieszkaniowej na terenie 1MW-U według wskaźnika: 1,2 m. p. / 1 mieszkanie,

– dla zabudowy mieszkaniowej na terenie 2MW-U według wskaźnika: 1,5 m. p. / 1 mieszkanie,

– dla usług według wskaźnika: 1 m. p. / 50 m^2 p.u. usług,

g) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi określonymi dla dróg publicznych, stref zamieszkiwania i stref ruchu;

3) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających terenu od 0,3 m do 6 m.

4. Ustalenia dla terenu **1U**:

1) zasady kształtowania zabudowy:

a) dachy w budynkach usługowych i mieszkalnych: płaskie lub strome o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowe;

b) kąt nachylenia połaci dachu stromego dwuspadowego w budynkach usługowych i mieszkalnych: 30^0 - 45^0,

c) kąt nachylenia połaci dachu stromego budynku gospodarczego lub garażu: od 25^0 - 45^0,

d) pokrycie dachu stromego: dachówka ceramiczna, cementowa, łupek naturalny lub sztuczny, blachodachówka lub inny materiał dachówko podobny,

e) kolor pokrycia dachu: czerwony (nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), brązowy, szary lub antracytowy,

f) kolorystyka ścian elewacji: jasna, w odcieniach pastelowych, dopuszcza się elementy z drewna, kamienia lub z cegły,

g) miejsca do parkowania zlokalizować na terenie działki, w tym w garażu;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtowania zabudowy:

a) nadziemna intensywność zabudowy: 0,02 - 0,6,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- 9 m dla budynków usługowych i mieszkalnych;

- 5 m dla budynków gospodarczych i garaży,

- 6 m dla pozostałych obiektów budowlanych,

e) minimalna liczba miejsc do parkowania:

– dla zabudowy mieszkaniowej według wskaźnika: 1,5 m. p. / 1 mieszkanie,

– dla usług według wskaźnika: 1 m. p. / 50 m^2 p.u. usług,

f) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi określonymi dla dróg publicznych, stref zamieszkiwania i stref ruchu;

3) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości 4 m od linii rozgraniczających terenu.

5. Ustalenia dla terenu **1KOG**:

1) zasady kształtowania zabudowy:

a) dachy: płaskie lub strome;

b) kąt nachylenia połaci dachu stromego - do 30^0;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtowania zabudowy:

a) nadziemna intensywność zabudowy: 0,5 - 1,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 1,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m;

4) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, o wspólnym przebiegu z linią rozgraniczającą terenu.

6. Ustalenia dla terenu **1ZP**:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,8,

2) maksymalna wysokość:

a) urządzeń i budowli sportu i rekreacji – 4 m,

b) urządzeń i budowli infrastruktury technicznej – 7 m;

3) zakazuje się lokalizacji budynków.

Rozdział 8.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią

§ 12. 1. Część obszaru objętego planem położona jest w granicach terenu górniczego „Turoszów – Bogatynia I", utworzonym decyzją M.O.Ś.Z.N.i L. nr BKk/PK/555/96 z dnia 21 marca 1996 r.

2. Część obszaru objętego planem, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu miejscowego położona jest w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (strefa $Q_{1\%}$);

3. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w ust. 2 obowiązują ograniczenia:

1) wynikające z przepisów odrębnych, w tym zakazy wynikające wprost z ustawy Prawo Wodne;

2) wszelkie inwestycje przy istniejących budynkach zlokalizowanych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (np. w ramach niezbędnego remontu czy modernizacji) należy realizować w technologii uwzględniającej możliwość zalania wodami powodziowymi;

3) należy zabezpieczyć obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (planowane lub istniejące w ramach ich modernizacji) przed uszkodzeniami w czasie powodzi celem zminimalizowania strat;

4) zakazuje się lokalizacji urządzeń OZE oraz transformatorów olejowych.

Rozdział 9.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 13. 1. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

1) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2MN:

a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m,

b) minimalna powierzchnia działki wynosi 600 m^2;

2) na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1MW:

a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 25 m,

b) minimalna powierzchnia działki wynosi 600 m^2;

3) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług 1MW-U, 2MW-U i terenie usług 1U:

a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 25 m,

b) minimalna powierzchnia działki wynosi 1000 m^2;

4) dla lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji:

a) minimalna szerokość frontu działki – 2 m,

b) minimalna powierzchnia działki – 4 m^2;

5) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90^0, z dopuszczalną tolerancją 15^0.

2. Dla pozostałych terenów nie wymienionych w ust. 1 nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ze względu na brak potrzeby i konieczności ich scalania i podziału.

Rozdział 10.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,

w tym zakaz zabudowy

§ 14. 1. Na terenie oznaczonym symbolem 1ZP ustala się zakaz lokalizacji budynków.

2. Na rysunku planu miejscowego oznaczono obszar zieleni wewnętrznej, dla którego określa się następujące warunki zagospodarowania:

1) co najmniej 70% obszaru należy zagospodarować zielenią, w tym z użyciem gatunków krzewów i drzew zimozielonych,

2) dopuszcza się lokalizację:

a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji,

b) urządzeń i budowli sportu i rekreacji na terenie oznaczonym symbolem 1U;

3) wyklucza się lokalizację budynków.

3. Na rysunku planu miejscowego oznaczono pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 20 kV o szerokości 14 m, tj. po 7 m od osi linii w obu kierunkach, w granicach którego zakazuje się sadzenia zieleni wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym; zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem terenu oraz z przepisami odrębnymi.

4. W obszarze planu miejscowego wyklucza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii poza określonymi w art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 11.
Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej, linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa

§ 15. Na obszarze objętym planem znajduje się zadanie umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, przyjętym uchwałą nr XIX/482/2020 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 czerwca 2020 r. – K198: modernizacja sieci kanalizacyjnej w ulicy Wspólnej w Bogatyni; modernizacja sieci kanalizacji sanitarnej w ulicy Krakowskiej w Bogatyni; modernizacja kanalizacji sanitarnej w ulicach Spółdzielczej i Bojowników w Bogatyni; modernizacja sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Matejki w Bogatyni; modernizacja sieci kanalizacji sanitarnej w ul. 1-go Maja w Bogatyni; modernizacja kanalizacji sanitarnej w ulicach: Krótkiej, Żymierskiego i Puszkina w Bogatyni; modernizacja sieci kanalizacji sanitarnej w ulicach Chrobrego, Mieszka I, Bema, Zwycięstwa, Dzikiej, Sienkiewicza, Ludowej w Bogatyni; modernizacja sieci kanalizacji sanitarnej w ulicy Sztygarskiej w Bogatyni; modernizacja kanalizacji sanitarnej w ulicy Polnej w Bogatyni; modernizacja kanalizacji sanitarnej w ulicy Zamkniętej w Bogatyni; modernizacja kanalizacji sanitarnej w ulicy Prusa i Konopnickiej w Bogatyni; modernizacja sieci kanalizacji sanitarnej w ulicach Sportowej, Kusocińskiego, Okrzei, Sawickiej i 22-go lipca w Bogatyni.

Rozdział 12.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 16. 1. Obsługę obszarów objętych planem w zakresie komunikacji stanowią następujące tereny dróg publicznych i wewnętrznych:

1) teren 1MN przez przyległą drogę gminną (dz. nr 98/30, AM 20, obręb II Bogatynia,);

2) tereny 2MN i 2MW-U przez przyległą drogę gminną (dz. nr 14, AM 13, obręb II Bogatynia);

3) teren 1MW przez przyległą drogę gminną (dz. nr 115, AM 20, obręb II Bogatynia);

4) teren 1MW-U przez przyległą drogę gminną (dz. nr 15, AM 16, obręb II Bogatynia);

5) teren 1U przez drogę 1KR, powiązaną z układem zewnętrznym z drogą gminną (dz. nr 4, AM 15, obręb II Bogatynia);

6) teren 1KOG przez przyległą drogę wewnętrzną obsługującą zespół garaży (dz. nr 160/57, AM 16, obręb II Bogatynia) powiązaną z układem zewnętrznym drogą wewnętrzną osiedlową (obręb II Bogatynia, dz. nr 160/19, AM 16);

7) teren 1ZP przez przyległą drogę gminną (dz. nr 1, AM 15, obręb II Bogatynia).

2. Szerokość drogi wewnętrznej 1KR w liniach rozgraniczających: od 12 do 13,5 m.

3. W pasach drogowych dopuszcza się lokalizację urządzeń, przewodów i sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

4. Elementy komunikacji służące pieszym należy dostosować do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

5. Dopuszcza się wydzielenie nowych dróg wewnętrznych, w ramach przeznaczenia terenu, dla których minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 6 m.

6. Zagospodarowanie wszystkich terenów powinno spełniać wymogi przepisów odrębnych w zakresie dróg pożarowych.

§ 17. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę:

a) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) parametry sieci wodociągowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;

2) w zakresie odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:

a) ścieki bytowe i komunalne należy odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub w sposób indywidualny, zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych w celu ich zagospodarowania do celów gospodarczych,

c) parametry sieci kanalizacji sanitarnej oraz sieci kanalizacji deszczowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;

3) zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) zaopatrzenie poprzez istniejącą i rozbudowaną sieć elektroenergetyczną,

b) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii, o mocy nie przekraczającej 500 kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych,

c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych,

d) parametry sieci elektroenergetycznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;

4) zaopatrzenie w energię cieplną:

a) z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) w oparciu o odnawialne źródła energii, o mocy nie przekraczającej 500 kW;

5) zaopatrzenie w gaz:

a) dopuszcza się budowę rozdzielczej sieci gazowej i zaopatrzenie z niej obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszcza się lokalizację zbiorników stacjonarnych na gaz płynny, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) parametry sieci gazowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;

6) zaopatrzenie w media telekomunikacyjne oraz teleinformatyczne - dopuszcza się rozbudowę sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) obsługę terenu w zakresie gospodarki odpadami należy zapewnić poprzez wywóz odpadów komunalnych na zorganizowane składowisko odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zasady lokalizowania miejsc magazynowania odpadów (czasowego gromadzenia odpadów stałych) na działkach budowlanych określają przepisy odrębne.

2. W zakresie funkcjonowania i eksploatacji instalacji grzewczych, w których następuje spalanie paliw, obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych.

3. Dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych lokalizację wszelkich obiektów, urządzeń i instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej oraz przyłączy, obsługujących tereny objęte ustaleniami planu.

Rozdział 13.
Określenie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 18. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Rozdział 14.
Przepisy końcowe

§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Bogatynia

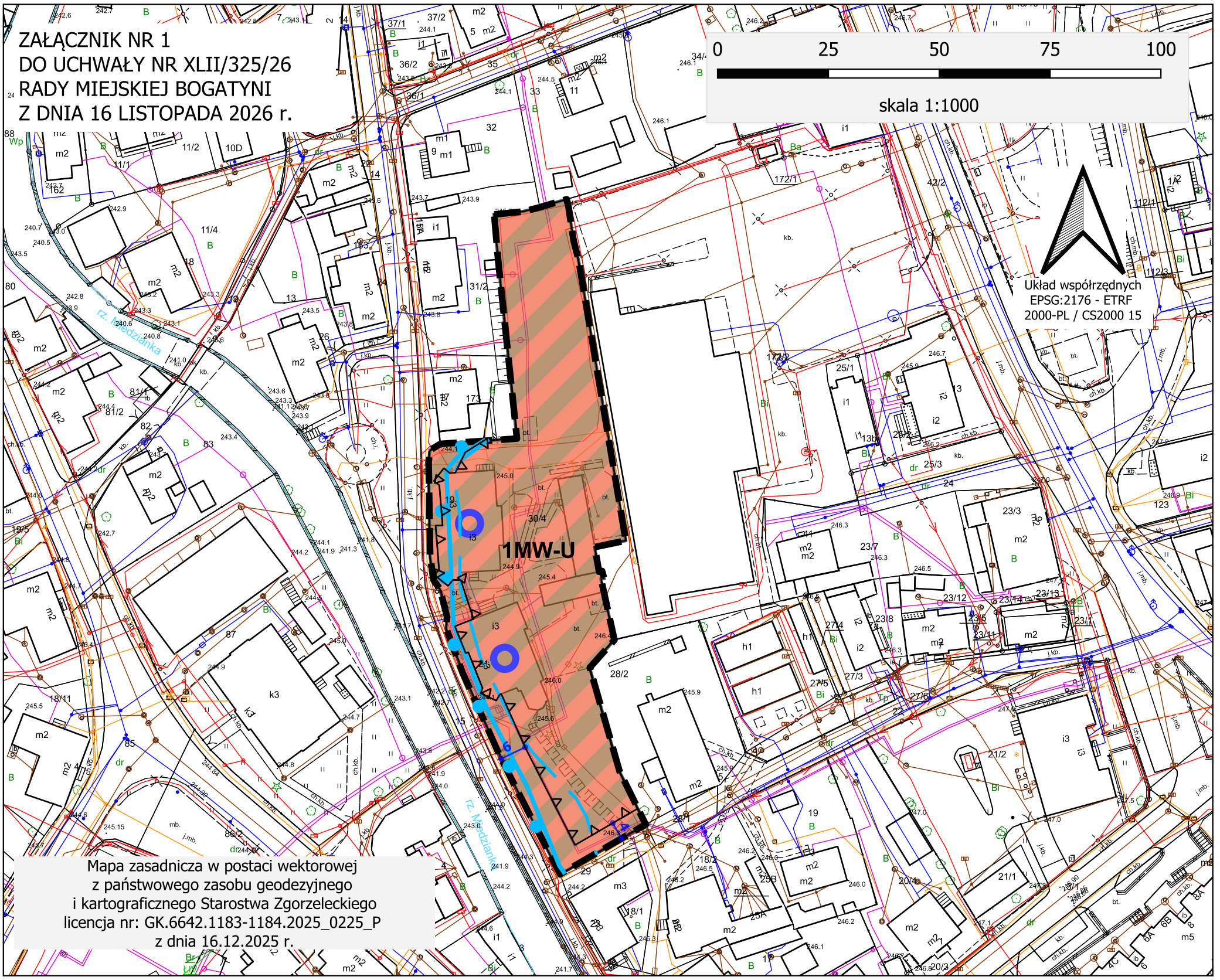
§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Bogatyni

Edyta Małkiewicz

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYODRĘBNIONYCH OBSZARÓW W MIEŚCIE BOGATYNIA

RYSUNEK PLANU



LEGENDA:

NASTĘPUJĄCE OZNACZENIA GRAFICZNE SĄ OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI PLANU:

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- MW-U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Wymiar (w metrach)
- Zabytki nieruchome objęte ochroną konserwatorską

Granica strefy „A" ochrony konserwatorskiej tożsama z granicami układu urbanistycznego – ośrodka historycznego miasta Bogatynia – obejmuje cały obszar załącznika nr 1 rysunku planu

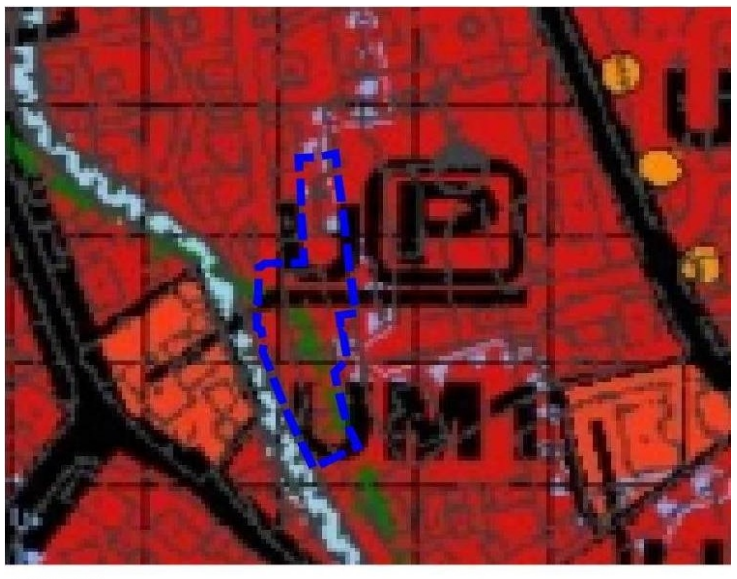
- Granica obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (strefa Q1%)

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- Granica obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY BOGATYNIA

PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR VII/49/24 RADY MIEJSKIEJ W BOGATYNI
Z DNIA 29 SIERPNIA 2024 r.



LEGENDA:

- Granica obszaru objętego planem
- UM1 — Tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej - śródmiejskiej Bogatyni

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYODRĘBNIONYCH OBSZARÓW W MIEŚCIE BOGATYNIA

RYSUNEK PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XLII/325/26
RADY MIEJSKIEJ BOGATYNI
Z DNIA 16 LISTOPADA 2026 r.

0 25 50 75 100

skala 1:1000

Układ współrzędnych
EPSG:2176 - ETRF
2000-PL / CS2000 15

1MW

1MN

Mapa zasadnicza w postaci wektorowej
z państwowego zasobu geodezyjnego
i kartograficznego Starostwa Zgorzeleckiego
licencja nr: GK.6642.1183-1184.2025_0225_P
z dnia 16.12.2025 r.

LEGENDA:

NASTĘPUJĄCE OZNACZENIA GRAFICZNE SĄ OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI PLANU:

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Wymiar (w metrach)
- Zabytki nieruchome objęte ochroną konserwatorską

Granica strefy „A” ochrony konserwatorskiej tożsama z granicami układu urbanistycznego – ośrodka historycznego miasta Bogatynia – obejmuje cały obszar załącznika nr 2 rysunku planu

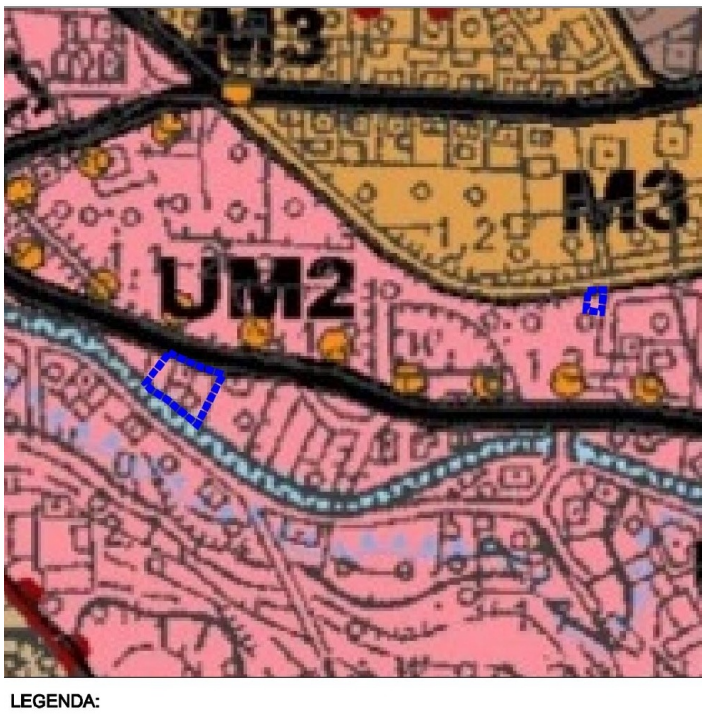
- Granica obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (strefa Q1%)

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- Granica obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMNY BOGATYNIA

PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR VII/49/24 RADY MIEJSKIEJ
W BOGATYNI Z DNIA 29 SIERPNIA 2024 r.



LEGENDA:

- Granica obszaru objętego planem
- UM2 — Tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYODRĘBNIONYCH OBSZARÓW W MIEŚCIE BOGATYNIA

RYSUNEK PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR XLII/325/26
RADY MIEJSKIEJ BOGATYNI
Z DNIA 16 LISTOPADA 2026 r.

0 25 50 75 100

skala 1:1000

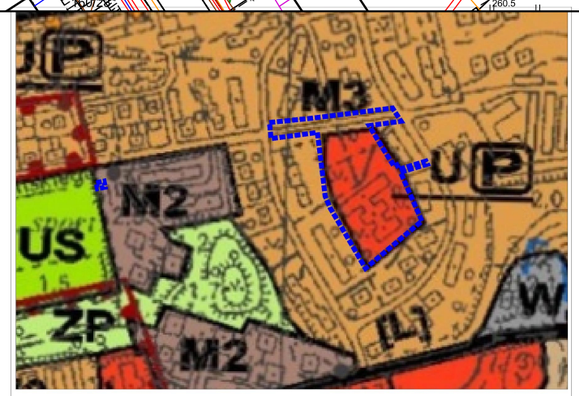
Układ współrzędnych
EPSG:2176 - ETRF
2000-PL / CS2000 15

Mapa zasadnicza w postaci wektorowej
z państwowego zasobu geodezyjnego
i kartograficznego Starostwa Zgorzeleckiego
licencja nr: GK.6642.1183-1184.2025_0225_P
z dnia 16.12.2025 r.

LEGENDA:

NASTĘPUJĄCE OZNACZENIA GRAFICZNE SĄ OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI PLANU:

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- U - teren usług
- KR - teren drogi wewnętrznej
- KOG - teren garażu
- ZP - teren zieleni urządzonej
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Wymiar (w metrach)
- Obszar zieleni wewnętrznej



LEGENDA:

- Granica obszaru objętego planem
- M1 M2 M3 Tereny zabudowy mieszkaniowej (M1, M2, M3)
- U U1 Tereny zabudowy usługowej

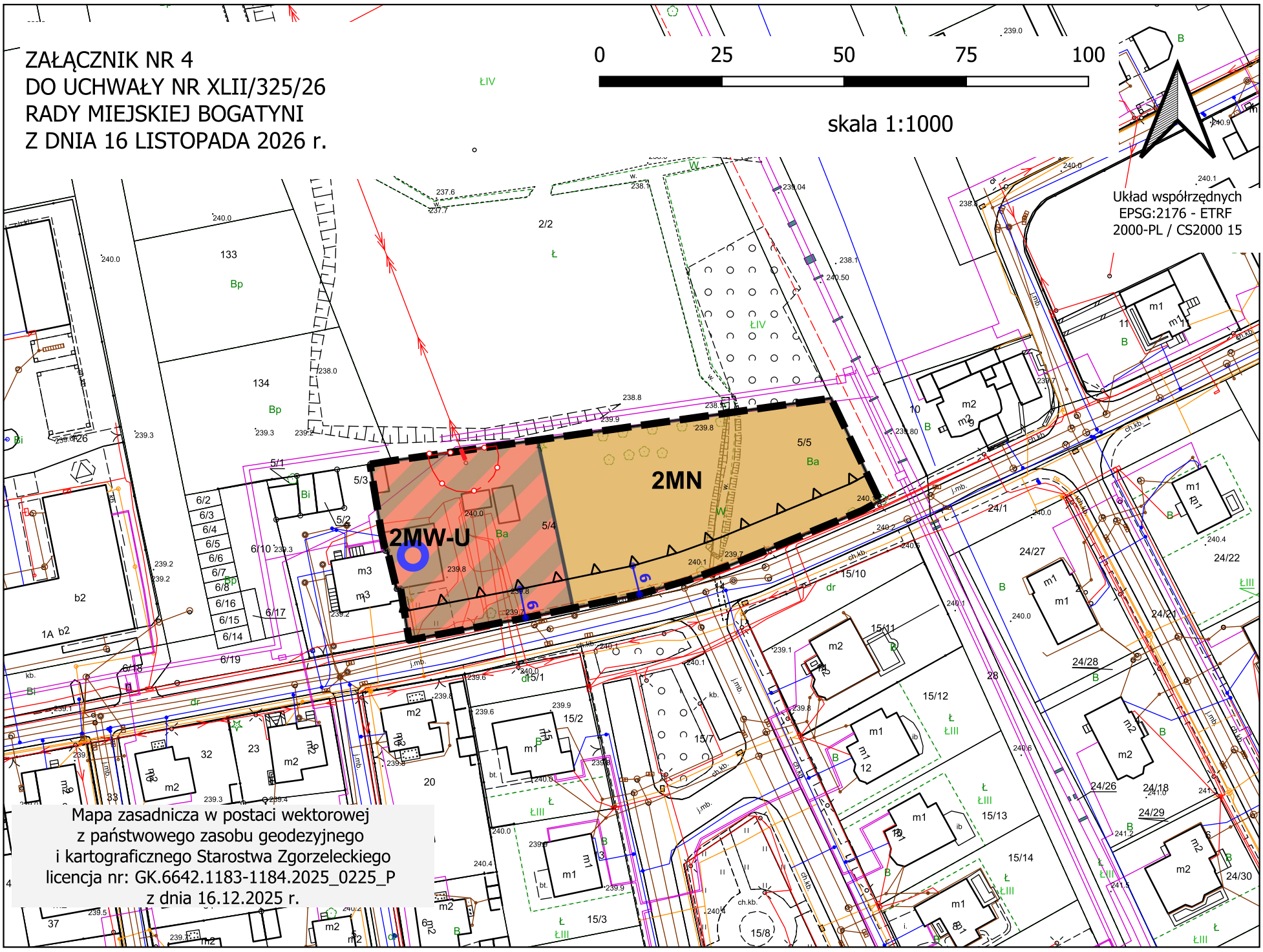
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMNY BOGATYNIA

PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR VII/49/24
RADY MIEJSKIEJ W BOGATYNI
Z DNIA 29 SIERPNIA 2024 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYODRĘBNIONYCH OBSZARÓW W MIEŚCIE BOGATYNIA

RYSUNEK PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 4
DO UCHWAŁY NR XLII/325/26
RADY MIEJSKIEJ BOGATYNI
Z DNIA 16 LISTOPADA 2026 r.



LEGENDA:

NASTĘPUJĄCE OZNACZENIA GRAFICZNE SĄ OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI PLANU:

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MW-U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Wymiar (w metrach)
- Zabytki nieruchome objęte ochroną konserwatorską
- Napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV
- Pas technologiczny od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV

Granica terenu górniczego „Turoszów – Bogatynia I”
– obejmuje cały obszar załącznika nr 4 rysunku planu

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMNY BOGATYNIA

PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR VII/49/24 RADY MIEJSKIEJ
W BOGATYNI Z DNIA 29 SIERPNIA 2024 r.



LEGENDA:

- Granica obszaru objętego planem
- M1 M2 M3 Tereny zabudowy mieszkaniowej (M1, M2, M3)

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XLII/325/26

Rady Miejskiej w Bogatyni

z dnia 16 listopada 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483 ze zm.) Rada Miejska w Bogatyni rozstrzyga, co następuje:

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych obszarów w mieście Bogatynia, po stronie gminy mogą wystąpić zobowiązania związane z budową nowego odcinka drogi wewnętrznej 1KR.

2. Inwestycja, o której mowa w pkt. 1, finansowana będzie z budżetu gminy oraz ze środków własnych przedsiębiorstw działających w imieniu gminy. Nie wyklucza się możliwości współfinansowania wyżej wymienionego zadania ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej. Dopuszcza się również udział inwestorów w finansowaniu inwestycji w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr XLII/325/26

Rady Miejskiej w Bogatyni

z dnia 16 listopada 2026 r.

Zalacznik6.xml

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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Miejskiej w Bogatyni w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych obszarów w mieście Bogatynia

sporządzone zgodnie z wymogami art. 15 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 poz. 538 ze zm.)

1.Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych obszarów w mieście Bogatynia sporządzony został na podstawie uchwały nr XXVI/211/25 Rady Miejskiej w Bogatyni z dnia 24 listopada 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych obszarów w mieście Bogatynia.

2.Celem sporządzenia planu jest dokonanie zmian w ustaleniach dotychczasowych planów z uwagi na przewidzianą korektę dotychczasowej polityki przestrzennej gminy, jak też ze względu na złożone wnioski dotyczące zasad zagospodarowania terenów i ich przeznaczeń.

3.Plan obejmuje wyodrębnione obszary objęte uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położone w obrębie II Bogatynia: przy ul. Aleja Żytawska (dz. nr 30/4), ul. Tadeusza Kościuszki (dz. nr 117), Janusza Kusocińskiego (dz. nr 160/55 i 160/56), ul. Stefana Batorego (dz. nr 5/4 i 5/5), ul. Energetyków (dz. nr 2/10, 2/25 i 3) oraz przy ul. Olgi Boznańskiej (dz. nr 107/45). Część graficzna planu została sporządzona na wektorowej mapie zasadniczej w skali 1:1000, pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.

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

-miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bogatynia, przyjęty uchwałą Nr XLVIII/347/2002 Rady Gminy i Miasta Bogatynia z dnia 5 sierpnia 2002 r. (publikacja: Dz. U. Woj. Doln. z 2002 r. nr 218, poz. 3000),

-miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Bogatynia – obszar planistyczny A, przyjęty uchwałą Nr LXXII/1034/13 Rady Miejskiej w Bogatyni z dnia 27 września 2013 r. (publikacja: Dz. U. Woj. Doln. z 2013 r. poz. 5341).

5.Projekt planu jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą Nr VII/49/24 Rady Miejskiej w Bogatyni z dnia 29 sierpnia 2024 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań miasta i gminy Bogatyni:

-wyznaczone tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1MW zawierają się w obszarze UM2 - tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej w studium (przeznaczenie podstawowe / dominujące – m.in. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej),

-wyznaczone tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2MN i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 2MW-U zawierają się w obszarach M3 - teren zabudowy mieszkaniowej w studium (przeznaczenie podstawowe / dominujące - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej),

-wyznaczony teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług 1MW-U zawiera się w obszarze UM1 - tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej śródmiejskiej Bogatyni w studium (przeznaczenie podstawowe / dominujące – m.in. tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej MWU i / lub MNU),

-wyznaczony teren usług 1U zawiera się w obszarze U - tereny zabudowy usługowej w studium (przeznaczenie podstawowe / dominujące – m.in. teren zabudowy usługowej, przeznaczenie uzupełniające / dopuszczalne – tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej MWU i / lub MNU),

-wyznaczony teren drogi wewnętrznej (1KR) zawiera się w obszarach U - tereny zabudowy usługowej w studium i M3 - teren zabudowy mieszkaniowej (przeznaczenie uzupełniające / dopuszczalne – m.in. drogi),

-wyznaczony teren garażu (1KOG) zawiera się w obszarze M2 - tereny zabudowy mieszkaniowej w studium (przeznaczenie uzupełniające / dopuszczalne – m.in. tereny obsługi komunikacji, w tym parkingi i garaże),

-wyznaczony teren usług 1ZP zawiera się w obszarach M3 - teren zabudowy mieszkaniowej i U - tereny zabudowy usługowej w studium (przeznaczenie uzupełniające / dopuszczalne – m.in. tereny zieleni urządzonej),

-ustalone wskaźniki zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej odpowiadają wartościom określonym w studium dla poszczególnych terenów, bądź zostały podwyższone / obniżone w dostosowaniu do istniejącego zagospodarowania działek, co jest zgodne z zasadami określonymi w rozdziale 2.1.4.2 studium (str. 125).

6.Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 4 pkt 1 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 ustawy 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 ze zm.). Zakres opracowania jest zgodny 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.Pismami z dnia 28 stycznia 2026 r. znak NZP.671.1.2025.MW, zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu oraz wystąpiono do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego i Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Opracowany i zaakceptowany przez Burmistrza Miasta i Gminy Bogatynia projekt planu, wraz z dołączoną prognozą oddziaływania na środowisko przyrodnicze, został przedłożony do opiniowania i uzgadniania pismami z dnia 14 lipca 2026 r. (Znak: NZP.671.1.2025/26.MW)

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane przepisami art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania w zakresie: lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, istniejących zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 25-70 metrów od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć oraz od osi linii kablowej HVDC 450 kV i żyły powrotnej, operatora systemu przesyłowego i dystrybucyjnego gazowego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 35-100 metrów od osi gazociągu wysokiego i podwyższonego średniego ciśnienia, podmiotu zajmującego się transportem ropy naftowej lub produktów naftowych rurociągami przesyłowymi dalekosiężnymi w zakresie terenów leżących w odległości nie większej niż 20 m od osi istniejącego rurociągu przesyłowego dalekosiężnego służącego do transportu ropy naftowej lub produktów naftowych, właściwego zarządcy infrastruktury kolejowej w zakresie dotyczącym sposobu zagospodarowania obszarów kolejowych i terenów przyległych do obszarów kolejowych.

Projekt planu miejscowego nie wymagał uzgodnienia w zakresie: sposobu zagospodarowania linii kolejowej o znaczeniu państwowym oraz gruntów w jej sąsiedztwie, zagospodarowania pasa technicznego,

pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani, zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej - ze względu na brak wstępowania takiej problematyki.

8.W planie uwzględniono wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w następujący sposób:

1)**Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Uwzględniono wykształconą strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta poprzez wyznaczenie terenów zabudowy zlokalizowanej bezpośrednio w sąsiedztwie istniejącej zabudowy z dostępem do istniejącego układu komunikacyjnego, przez co rozszerzono istniejące tereny zurbanizowane na zasadach kontynuacji zabudowy oraz dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

2)**Potrzeby zrównoważonego rozwoju** poprzez uwzględnienie w planie potrzeb społeczno-gospodarczych, środowiskowych (przyrodniczo-kulturowych) i przestrzennych.

3)**Walory architektoniczne i krajobrazowe** - poprzez ustalenia opisane w pkt 1, jednocześnie nie wprowadzono elementów dysharmonizujących ukształtowany krajobraz. Projektowana zabudowa swoimi gabarytami i formą architektoniczną nawiązuje do istniejącej zabudowy miejskiej.

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

a)ustalenia dotyczące zasad utrzymania poziomów emisji hałasu, zasad odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zasad usuwania odpadów stałych, zasad zaopatrzenia w energię i ciepło przy uwzględnieniu stosowania źródeł energii odnawialnej,

b)określenie zasad kształtowania zieleni i zasad kształtowania krajobrazu (krajobrazu kulturowego obszaru zurbanizowanego – miejskiego) – poprzez określenie parametrów i zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów i innych ustaleń wymaganych przepisami ustawy,

c)wyznaczenie obszaru zieleni wewnętrznej (związanego z wykluczeniem lokalizacji budynków),

d)określenie ograniczeń w zakresie funkcjonowania i eksploatacji instalacji grzewczych, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi (biorąc pod uwagę uchwałę nr XLI/140/17 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw),

e)na obszarze objętym planem nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszary osuwania się mas ziemnych, udokumentowane złoża kopalin i wód podziemnych oraz krajobrazy priorytetowe (audytu krajobrazowego lub wynikających z niego wniosków nie przedstawiono z uwagi na dotychczasowy brak takiego dokumentu),

f)w toku prac nad planem nie wystąpiła konieczność uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

5)**Uwzględnienie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** poprzez:

a)uwzględnienie położenia części obszaru planu w granicach zabytku nieruchomego – układu urbanistycznego objętego ochroną prawną na podstawie wpisu do rejestru zabytków w granicach którego wyznaczono strefę „A” ochrony konserwatorskiej, dla której określono zasady ochrony,

b)występowanie obiektów budowlanych figurujących w wykazie zabytków, dla których określono zasady ochrony,

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

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

a)określenie przeznaczeń terenów (MN, MW, MW-U, U, KR, ZP), które nie będą stwarzać zagrożenia dla zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia (pod warunkiem zachowania ustaleń planu, przepisów odrębnych oraz norm współżycia społecznego),

b)określenie standardów ochrony przed uciążliwościami hałasu,

c)wykluczenie lokalizacji usług stanowiących działalność uciążliwą,

d)ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych oraz wyznaczenie obszaru zieleni wewnętrznej,

e)uwzględnienie położenia fragmentu obszaru planu w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz wprowadzenie ograniczeń na tych terenach,

f)ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.

7)**Walory ekonomiczne przestrzeni** poprzez:

a)stworzenie warunków do realizacji nowej zabudowy na terenach już zagospodarowanych w wyniku zmiany funkcji terenu (zgodnie z wnioskami i zgodnie z polityką przestrzenną władz Gminy, zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz w dotychczasowych planach miejscowych),

b)stworzenie warunków do efektywnego zagospodarowania terenów – intensywnego i zwartego, z wykorzystaniem dostępności komunikacyjnej (w tym także dostępności do publicznego transportu zbiorowego), istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz kształtowanego z zachowaniem zasad ładu przestrzennego i rozwoju zrównoważonego (w sposób właściwy dla obszaru miejskiego Bogatyni i jego uwarunkowań),

c)zapewnienie warunków do uzyskania dochodów finansowych Gminy w zakresie wynikającym ze zmian w zagospodarowaniu terenów i realizacji zabudowy.

8)**Prawo własności** poprzez:

a)ustalenia planu, które zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtują, wraz z innymi przepisami to prawo, dając w efekcie możliwość zabudowy i zagospodarowania terenów w sposób możliwie zgodny z oczekiwaniami właścicieli nieruchomości,

b)uwzględnienie uzgodnień, wniosków i opinii zainteresowanych instytucji związanych z gospodarką przestrzenną oraz opiniowaniem i uzgadnianiem projektu planu,

c)zapewnienie warunków obsługi komunikacyjnej i dostępu do drogi publicznej;

d)zachowanie procedur sporządzenia projektu planu, określanych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

9)**Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**: na obszarze objętym planem nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące potrzebom obronności i bezpieczeństwa państwa oraz granice terenów zamkniętych i strefy ochronne terenów zamkniętych (projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa).

10)**Potrzeby interesu publicznego** poprzez określenie:

a)przeznaczeń terenów – zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z wnioskami, jak też zgodnie z celami sporządzenia planu miejscowego, określonymi przez gminę; regulacje i ograniczenia (w sposobie zagospodarowania i zasad zagospodarowania) wynikają z uprawnień określonych w art. 1, 3 i art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

b)na obszarze objętym planem nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznych (w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), ustalono natomiast teren zieleni urządzonej (w miejscu istniejącego skweru z placem zabaw) przeznaczony do realizacji celu publicznego,

c)wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie parametrów i zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów;

d)parametrów kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów – właściwych dla charakteru przestrzennego obszarów, ich uwarunkowań kulturowych oraz przeznaczeń środowiskowych;

e)zasad kształtowania i ochrony krajobrazu kulturowego;

f)zasad ochrony środowiska przed uciążliwościami oraz ograniczeń w użytkowaniu terenów, w tym zakazu zabudowy;

g)zasad gospodarki odpadami i funkcjonowania infrastruktury technicznej, w tym zasad funkcjonowania instalacji grzewczych,

h)innych ustaleń zawartych w planie, wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

11)**Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** - poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

12)**Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**: udział społeczeństwa został zapewniony poprzez możliwość składania wniosków do planu (w formie papierowej i elektronicznej, w tym za pośrednictwem poczty elektronicznej) oraz zgodnie z art. 17 pkt 11 i 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poddany został konsultacjom społecznym z możliwością składania uwag do planu.

13)**Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** poprzez:

a)publikację ogłoszenia w prasie miejscowej, ogłoszenie wywieszone na tablicach ogłoszeń urzędu i jego publikację w BIP Gminy Bogatynia i na stronie internetowej Gminy Bogatynia oraz wywieszenie w sposób zwyczajowo przyjęty, tj. na słupach informacyjnych na terenie gminy - informujących o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu,

b)umożliwienie zainteresowanym złożenia wniosków do planu,

c)publikację ogłoszenia w prasie miejscowej, ogłoszenie wywieszone na tablicach ogłoszeń urzędu i jego publikację w BIP Gminy Bogatynia i na stronie internetowej Gminy Bogatynia oraz wywieszenie w sposób zwyczajowo przyjęty, tj. na słupach informacyjnych na terenie gminy - informujących o rozpoczęciu konsultacji społecznych,

d)zapewnienie uczestnictwa społeczeństwu w konsultacjach społecznych oraz dostępu do projektu planu w Urzędzie Miejskim w Bogatyni oraz poprzez jego zamieszczenie w BIP Gminy Bogatynia i na stronie internetowej Gminy Bogatynia, a także zorganizowanie spotkania otwartego i punktu konsultacyjnego prowadzonych w ramach konsultacji społecznych,

e)wyznaczenie w ogłoszeniu i obwieszczeniu, o którym mowa lit. d) terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu.

14)**Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności** poprzez:

a)określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,

b)możliwość wykorzystania do rozbudowy istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę w obszarze objętym projektem planu poprzez przyłącza wodociągowe,

c)zapewniona zostanie odpowiednia ilość wody z sieci wodociągowej.

15)**Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska** – na obszarze objętym planem oraz w jego sąsiedztwie nie występują tereny mogące powodować poważne awarie.

16)**Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej** – obszar objęty planem obejmuje tereny miasta nie związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

9.**Spełnienie warunków zawartych w zakresie art. 1 ust. 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

1)W planie dokonano wyważenia interesu publicznego oraz interesów prywatnych. Celem opracowanego planu jest umożliwienie zagospodarowania terenów zgodnie z intencją wnioskodawców oraz z polityką przestrzenną gminy, w dostosowaniu do wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta. W odpowiedzi na ogłoszenie i obwieszczenie, o którym mowa w art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wpłynęły wnioski do planu. W trakcie konsultacji społecznych uwagi nie wpłynęły. Na podstawie wniosków do planu oraz zgodnie z dokonanymi uzgodnieniami projektu planu z właściwymi organami, stwierdzono, że na obszarze objętym planem nie przewidziano realizacji zadań rządowych, występują natomiast zadania o znaczeniu ponadlokalnym umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa (K198: modernizacja sieci kanalizacyjnej w ulicy Wspólnej w Bogatyni; modernizacja sieci kanalizacji sanitarnej w ulicy Krakowskiej w Bogatyni; modernizacja kanalizacji sanitarnej w ulicach Spółdzielczej i Bojowników w Bogatyni; modernizacja sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Matejki w Bogatyni; modernizacja sieci kanalizacji sanitarnej w ul. 1-go Maja w Bogatyni; modernizacja kanalizacji sanitarnej w ulicach: Krótkiej, Żymierskiego i Puszkina w Bogatyni; modernizacja sieci kanalizacji sanitarnej w ulicach Chrobrego, Mieszka I, Bema, Zwycięstwa, Dzikiej, Sienkiewicza, Ludowej w Bogatyni; modernizacja sieci kanalizacji sanitarnej w ulicy Sztygarskiej w Bogatyni; modernizacja kanalizacji sanitarnej w ulicy Polnej w Bogatyni; modernizacja kanalizacji sanitarnej w ulicy Zamkniętej w Bogatyni; modernizacja kanalizacji sanitarnej w ulicy Prusa i Konopnickiej w Bogatyni; modernizacja sieci kanalizacji sanitarnej w ulicach Sportowej, Kusocińskiego, Okrzei, Sawickiej i 22-go lipca w Bogatyni).

2)Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób zagospodarowania i korzystania z tych terenów, organ sporządzający plan sporządził następujące analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne - prognozę oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, której celem było podsumowanie stanu środowiska i określenie przewidywanego wpływu ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego. Gmina posiada aktualne opracowanie ekofizjograficzne, sporządzone w 2015 r. Prognoza, o której mowa, zweryfikowała elementy ekofizjografii w sposób niezbędny do przedmiotu planu miejscowego i jego ustaleń.

3)Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy, nastąpiło w sposób opisany w ust. 8 pkt 1 - 7 niniejszego uzasadnienia, a także poprzez możliwość wykorzystania istniejącego układu komunikacyjnego (w tym także dostępności do publicznego transportu zbiorowego) oraz wyposażenia terenu w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla planowanej zabudowy.

10.**Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**: opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodne z wnioskami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Bogatynia – uchwała Nr CXXVI/797/24 Rady Miejskiej w Bogatyni z dnia 25 marca 2024 r. sprawie aktualności planu ogólnego i planów miejscowych.

Wpływ na finanse publiczne. W przypadku niniejszego projektu planu miejscowego po stronie gminy mogą wystąpić zobowiązania związane z budową nowego odcinka drogi 1KR wraz z niezbędnymi elementami sieci infrastruktury technicznej. Wykorzystanie istniejących terenów pod zabudowę zgodną z wnioskami przyczynią się do poprawy efektywności wykorzystania istniejącego uzbrojenia miejskiego oraz stanu ekonomicznego i społecznego części miasta objętego planem miejscowym.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Bogatyni uchwala plan miejscowy, po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie zapisanych w planie realizacji inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Mając na uwadze powyższe, przedstawiam do uchwalenia projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych obszarów w mieście Bogatynia ".

W związku z powyższym przedkładam:

1.Projekt uchwały wraz z uzasadnieniem.

2.Załącznik nr 1, nr 2, nr 3 i nr 4 – część graficzna planu w skali 1:1000.

3.Załącznik nr 5 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

4.Załącznik nr 6 – dane przestrzenne.