

**Uchwała Nr IX/52/11
Rady Gminy Bolesławiec
z dnia 31 sierpnia 2011 roku**

**w sprawie uchwalenia zmiany
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chościszowice
w części dotyczącej działek nr 85,115 i 116**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 i art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. z późn. zm.), Uchwały Rady Gminy Bolesławiec Nr XXXIV/201/10 z dnia 30 czerwca 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chościszowice, w części dotyczącej działek nr 85, 115 i 116 po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bolesławiec, uchwalonej uchwałą Rady Gminy Bolesławiec Nr IX/50/11 z dnia 31 sierpnia 2011 r.

uchwala się co następuje:

DZIAŁ I

Przedmiot i zakres ustaleń planu

§1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chościszowice w części dotyczącej działek nr 85, 115 i 116 .

2. Granice obszaru objętego uchwałą zaznaczone są na załączniku graficznym Nr 1 opracowanym w skali 1:1000.

3. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki:

- 1) załącznik graficzny Nr 1 – zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chościszowice w części dotyczącej działek nr: 85,115 i 116 .
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu i rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§2.1. Przedmiotem planu jest ustalenie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Nie mają zastosowania w niniejszej uchwale ustalenia, o których mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące:

- 1) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§3.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenie literowe terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 pełnią funkcję informacyjną lub stanowią propozycje zagospodarowania terenu.

3. Symbol literowy oznaczenia funkcji terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określa przeznaczenie podstawowe.

4. Rodzaj przeznaczenia uzupełniającego oraz warunki jego dopuszczenia, określono w treści uchwały.

§4. Ilekroć w uchwale i na rysunku planu jest mowa o:

- 1) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 4) **obowiązującej linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny, której przebieg oznaczony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu;
- 5) **działce** – należy przez to rozumieć zabudowaną lub niezabudowaną działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i nie jest objęta w niniejszym planie zakazem zabudowy;
- 6) **przeznaczeniu terenu** lub **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć funkcję podstawową terenu realizowaną zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale;

- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie, traktowane, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego,
- 8) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć funkcję terenów, obiektów lub ich części, obejmujące w swym zakresie działalności obiekty użyteczności publicznej, takie jak domy kultury, biblioteki, przedszkola, itp;
- 9) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający iloraz powierzchni zabudowanej budynkami stałymi i powierzchni odpowiadających im działek wyznaczonych w danym terenie;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określoną odległością od linii rozgraniczającej terenu, która nie może być przekroczona przy usytuowaniu bryły budynku, z wyjątkiem wysuniętych maksymalnie o 3,5m podcieni lub stref wejściowych i gospodarczych, których łączna długości wzdłuż linii zabudowy nie może przekroczyć 25% długości elewacji frontowej budynku;
- 11) **terenie biologicznie czynnym** – zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych;
- 12) **powierzchni całkowitej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku liczoną w zewnętrznym obrysie murów każdej kondygnacji, bez uwzględniania obrysów schodów wejściowych, pochylni, tarasów i balkonów;

DZIAŁ II

Ustalenia dotyczące przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenów

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§5. Teren oznaczony na załączniku graficznym nr 1 symbolem **US** przeznacza się pod tereny usług sportu i rekreacji z dopuszczeniem następującego przeznaczenia uzupełniającego, obejmującego:

- a) usługi publiczne,
- b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- c) zieleń urządzoną
- d) drogi wewnętrzne i parkingi.

§6. Teren oznaczony na załączniku graficznym nr 1 symbolem **KD-D** przeznacza się na drogę dojazdową z dopuszczeniem następującego przeznaczenia uzupełniającego, obejmującego:

- a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- b) parkingi
- c) zieleń o charakterze izolacyjnym.

§7. Teren oznaczony na załączniku graficznym nr 1 symbolem **KD-g** przeznacza się na drogę gruntową, z dopuszczeniem przeznaczenia uzupełniającego, obejmującego urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§8.1. Poszczególne elementy zabudowy, wchodzące w skład, zarówno wolnostojącego budynku jak i wydzielonego zespołu budowlanego, ukształtować harmonijnie i jednorodnie w zakresie kompozycji bryły i formy dachu .

2. Na terenach wyznaczonych w planie, poza wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, w tym na granicy działki, dopuszcza się lokalizację portierni oraz pojedynczych obiektów małej architektury i infrastruktury.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w rozdziałach 5 i 6 niniejszej uchwały.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§9.1. Na terenach wyznaczonych pod funkcje usług sportu i rekreacji należy przeznaczyć na cele zieleni powierzchnie określone, w ustaleniach planu § 11.

2. W przypadku tworzenia nowych zespołów zieleni należy je kształtować z zachowaniem następujących warunków i form kompozycyjnych:

- 1) w formie układów pasmowych, usytuowanych po obrzeżach terenów (wzdłuż terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi);
- 2) w formie swobodnie komponowanych układów w miejscach reprezentacyjnych oraz niezainwestowanych;
- 3) roślinność gatunkowo zróżnicować ze względu na wysokość, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w różnych porach roku.

3. Dla parkingów ustala się konieczność podczyszczania wód deszczowych, zgodnie z warunkami określonymi w powszechnie obowiązujących przepisach prawa.

4. Standardy ochrony środowiska, w tym standardy akustyczne dla poszczególnych terenów muszą spełniać wymagania zawarte w przepisach odrębnych.

5. Dla terenów oznaczonych symbolem **US**, gdzie będą realizowane funkcje usług publicznych (np. szkoły, przedszkola, domy kultury), ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach szczególnych jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

6. Obszar objęty planem położony jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 317, który posiada status najwyższej ochrony (ONO). W obszarze tym należy stosować przy realizacji nowych inwestycji rozwiązania techniczne uniemożliwiające zanieczyszczenie wód podziemnych.

7. Dla istniejącej linii napowietrznej 110 kV ustala się strefę wyłączoną spod zabudowy. Sposób jej zagospodarowania i rzeczywistą wielkość strefy należy wyznaczyć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. Ochronie podlegają istniejące i odkryte w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§11.1. W obszarze planu teren wskazany na drogę dojazdową, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **KD-D** stanowi przestrzeń publiczną.

2. Regulacji podlegają zasady zagospodarowania przestrzeni publicznej, w zakresie następujących elementów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) ukształtowania i zagospodarowania terenu.
- 2) tablic informacyjnych i reklamowych oraz małej architektury;
- 3) ogrodzeń.

3. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1, pkt. 1, 2 i 3 dopuszcza się umieszczenie tablic informacyjnych i reklamowych oraz przestrzenno – architektonicznych elementów informacji, promocji i reklam.

4. Dopuszcza się lokalizację reklam, informacji i obiektów małej architektury w miejscach, zapewniających:

- 1) właściwą ekspozycję obiektów budowlanych;
- 2) bezpieczeństwo pieszych i ruchu pojazdów;
- 3) spełnienie przepisów odrębnych, w tym techniczno – budowlanych.

5. Wzdłuż linii rozgraniczających drogi dojazdowej dopuszcza się lokalizację ogrodzenia przy zachowaniu następujących warunków:

- 1) odcinki wyodrębniających się ciągów ogrodzeń wzdłuż dróg winny się charakteryzować wspólnymi lub podobnymi cechami architektonicznego ukształtowania;
- 2) maksymalna wysokość ogrodzenia nie powinna przekraczać wysokości 1,8 m.

Rozdział 6

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 12. Dla terenu oznaczonego symbolem US ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - od linii rozgraniczających z drogą dojazdową – 6 m,
 - pozostałe wg rysunku planu;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy kubaturowej– 0,15;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,3;
- 4) maksymalny udział powierzchni sportowych utwardzonych – 0,50;
- 5) maksymalna wysokość budynku – 8 m.

§ 13. Ustala się dla nowych inwestycji następujące wymagania minimalnych ilości miejsc parkingowych na działce - wykaz funkcji obiektów na działkach, ilości miejsc parkingowych i jednostek odniesienia zawiera tabela nr 1:

tabela nr 1 – miejsca parkingowe:

funkcja obiektu	ilość miejsc parkingowych	jednostka odniesienia
1	2	3
biura i budynki administracji, usług publicznych	1	30 ÷ 40 m ² pow. użytkowej
obiekty sportowe	1	4-8 miejsc użytkowych

§ 14. Gabaryty budynku dostosowane do zakładanej funkcji . Bryła budynku winna zawierać elementy charakterystyczne dla zabudowy regionalnej lub zabudowy na działkach w bezpośrednim sąsiedztwie.

§ 15. Nie ustala się geometrii dachu.

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie

§16. Na terenie objętym planem nie występują tereny podlegające ochronie.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 17.1. Dla terenów oznaczonych symbolem US ustala się zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:

- 1) podział nieruchomości winien uwzględniać wskaźniki zagospodarowania działki;
- 2) wielkość minimalna nowej działki budowlanej - 0,1 ha,
- 3) minimalny front nowych działek pod funkcję usług publicznych - 25 m,
- 4) kąt położenia wydzielanych granic nowych działek w stosunku do pasa drogowego - 80-90°.

2. Warunki wydzielenia drogi wewnętrznej dopuszczonej do ruchu kołowego:

- 1) minimalna szerokość w granicach linii rozgraniczających - 10,0 m,
- 2) wyznaczenie drogi wewnętrznej nie mającej dwustronnego połączenia z układem dróg publicznych wymaga wyznaczenia placu do zawracania pojazdów.

3. Wydzielone działki budowlane winny mieć dostęp do wyznaczonych w planie ulic publicznych - bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne.

4. Pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

Rozdział 9

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§18. Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 19.1. Plan ustala układ dróg obejmujący drogę dojazdową oznaczoną symbolem KD-D.

2. Minimalna szerokość drogi dojazdowej w granicach linii rozgraniczających – 10m.

3. Parametry dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, należy przyjąć jak dla ulicy dojazdowej.

4. Obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem US odbywać się będzie projektowanymi wjazdami.

§ 20.1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę poprzez zbiorowy (komunalny) system zaopatrzenia w wodę,
- 2) w zakresie odprowadzenia i oczyszczania ścieków komunalnych dla nowych obiektów ustala się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, nie dopuszcza się realizacji zbiorników bezodpływowych,
- 3) odprowadzenie wód opadowych do gruntu,
- 4) dostawę energii elektrycznej z sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego zajmującego się przesyłem i dystrybucją energii zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ogrzewanie budynków w oparciu o indywidualne instalacje grzewcze,
- 6) obsługę telekomunikacyjną ze stacjonarnej i ruchomej sieci telekomunikacyjnych przedsiębiorstw telekomunikacyjnych.

2. Ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami:

- 1) na obszarze objętym planem dopuszcza się czasowe magazynowanie odpadów stosownie do przepisów ustawy o odpadach;
- 2) lokalizację miejsc magazynowania odpadów należy określać w oparciu o przepisy odrębne;
- 3) w miejscach magazynowania odpadów należy uwzględniać możliwość ich segregacji;
- 4) zakazuje się trwałego składowania i unieszkodliwiania odpadów komunalnych i przemysłowych, w tym odpadów niebezpiecznych;
- 5) zasady zagospodarowania odpadów, w tym wskazania dotyczące miejsc składowania i unieszkodliwiania odpadów, określają właściwe plany gospodarki odpadami, opracowane w oparciu o przepisy ustawy o odpadach.

3. Dla zapewnienia ochrony i warunków do eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy w strefach, wyznaczanych przez zarządcę urządzeń w oparciu o przepisy szczególne i warunki techniczne, zapewniających ochronę i prawidłową eksploatację urządzeń;
- 2) zakaz sadzenia drzew w trasie przebiegu urządzeń;
- 3) obowiązek każdorazowego uzgodnienia z zarządcą urządzeń infrastruktury lokalizacji obiektów budowlanych, z którego urządzeniami graniczyć będzie projektowany obiekt.

4. Dla obiektów obsługi komunikacyjnej, parkingów i naprawy pojazdów mechanicznych, ustala się:

- 1) wykonanie kanalizacji deszczowej,
- 2) konieczność oczyszczania wód deszczowych poprzez urządzenia oddzielające błoto, oleje i benzynę (system odstożników, łapaczy i separatorów).

Rozdział 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§21. Nie ustala się tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.

DZIAŁ III

Ustalenia końcowe

§22. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości **0%**.

§23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bolesławiec.

§24. Uchwała wchodzi w życie w terminie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

**Rozstrzygnięcie o sposobie
rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu
i rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu
infrastruktury technicznej**

W związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chościszowice w części dotyczącej działek nr 85, 115 i 116 **stwierdza się** co następuje:

1. W trakcie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu i w okresie 14 dni od dnia zakończenia wyłożenia projektu planu **nie zgłoszono uwag** do projektu planu.
2. W związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stronie gminy wiejskiej Bolesławiec wystąpią zobowiązania związane z inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy w zakresie budowy drogi dojazdowej, sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, które będą realizowane stopniowo w latach 2010-2020 i finansowane z pozyskanych funduszy, między innymi Gminnego Funduszu Ochrony Środowiska.

UZASADNIENIE
do uchwały IX/52/11
Rady Gminy Bolesławiec
z dnia 31 sierpnia 2011 roku

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego wsi Chościszowice w części dotyczącej działek nr 85, 115 i 116**

Zgodnie z przepisami przytoczonymi na wstępie uchwały Rada Gminy Bolesławiec w dniu 30 czerwca 2010r podjęła uchwałę Nr XXXIV/201/10 w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chościszowice w części dotyczącej działek nr 85, 115 i 116.

Głównym celem wykonanego planu jest umożliwienie prowadzenia działalności sportowo-rekreacyjnej.

Projekt uzyskał pozytywne opinie Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, i wymagane pozytywne uzgodnienia.

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11 kwietnia 2011r. do 12 maja 2011. W dniu 29 kwietnia 2011r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, w trakcie, której nie zgłoszono uwag i wniosków.

W wyniku wyłożenia również nie wpłynęły żadne uwagi. Wobec powyższego zaistniały przesłanki do uchwalenia niniejszego planu przez Radę Gminy Bolesławiec.