

Uchwała nr
Rady Gminy Bolesławiec
z dnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żeliszów w części dotyczącej kwartału zlokalizowanego przy skrzyżowaniu dróg relacji Stare Jaroszowice - Ustronie i Żeliszów - Raciborowice Górne

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019r., poz. 506), art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r., poz. 1945 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr V/57/19 z dnia 20 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żeliszów w części dotyczącej kwartału zlokalizowanego przy skrzyżowaniu dróg relacji Stare Jaroszowice - Ustronie i Żeliszów - Raciborowice Górne, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bolesławiec uchwalonego uchwałą nr XXI/161/13 Rady Gminy Bolesławiec z dnia 28 lutego 2013 r. z późn. zm., uchwała się, co następuje:

Dział I
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Żeliszów w części dotyczącej kwartału zlokalizowanego przy skrzyżowaniu dróg relacji Stare Jaroszowice - Ustronie i Żeliszów - Raciborowice Górne.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały, nie zawierającymi ustaleń planu, są:

- 1) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 - 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 lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 9) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- 10) stawki procentowej na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

2. Nie mają zastosowania ustalenia planu dotyczące:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 3.1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem, tożsama ze strefą obserwacji archeologicznej i obszarem historycznego układu ruralistycznego;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) przeznaczenie terenu: U - tereny usług
2. Symbol literowy oznaczenia przeznaczenia terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określa przeznaczenie podstawowe.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu dwuspadowym** - należy przez to rozumieć, że główny, najwyższy dach składa się z dwóch, symetrycznych połaci w zakresie kąta nachylenia. W dachu tym mogą występować lukarny i wybudówki, których szczyty zadaszeń są co najmniej o 1m niższe niż kalenica dachu głównego. Do dachu dwuspadowego zaliczamy również dach z naczółkami;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszą zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: tekst uchwały i rysunki planu;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym terenu**– należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące w terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie, traktowane, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, określane indywidualnie dla każdego terenu;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym;
- 7) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć usługi realizowane w ogólnym interesie społecznym w dziedzinach: oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji, administracji oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usług ogólnospołecznych;
- 8) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność komercyjną, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności poprzez obsługę, pośrednictwo, wytwarzanie lub serwis dóbr materialnych w dziedzinach: handlu, gastronomii, hotelarstwa, rzemiosła, szkolnictwa, zdrowia, kultury i rozrywki, instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługi i obsługi;
- 9) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa, a także: zadaszone śmietniki, boksy na pojemniki i kontenery do gromadzenia odpadów komunalnych, dojścia i dojazdy, garaże, budynki gospodarcze, obiekty dystrybucyjnej i rozdzielczej infrastruktury technicznej;
- 10) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający iloraz sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków, zlokalizowanych na działce budowlanej, do powierzchni tej działki budowlanej;
- 11) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość:
 - budynku mierzoną od rzędnej terenu przy głównym wejściu do budynku, do najwyższego punktu górnej powierzchni najwyższej położonej krawędzi kalenicy dachu,

- budowli przekrytej dachem mierzoną od rzędnej terenu posadowienia budowli do najwyższego punktu górnej powierzchni najwyżej położonego stropodachu do najwyżej położonej krawędzi kalenicy dachu;
- 12) **zabudowie uzbrojenia technicznego** – należy przez to rozumieć budowę obiektów, sieci i urządzeń technicznych związanych z uzbrojeniem technicznym gminy.

Dział II Ustalenia dla całego obszaru planu

Rozdział 1 Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 5.1. Obszar objęty planem wyznaczony jest na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem U, dla którego określa się przeznaczenie i zasady zagospodarowania.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu ustala się w kolumnie 2 i 3 tabeli nr 1. Przeznaczenie uzupełniające określa się w kolumnie 4 tabeli nr 1.

tabela nr 1 – przeznaczenie terenów:			
L.P.	Symbol literowy przeznaczenia terenu (pow. terenu)	Nazwa przeznaczenia terenu	Przeznaczenie uzupełniające
1	2	3	4
1.	U (~0,3451,8 ha)	Tereny zabudowy usługowej	1) usługi publiczne 2) zabudowa uzbrojenia technicznego

Rozdział 2 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6.1. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) nakaz stosowania jednorodnego materiału pokrycia dachów oraz stonowanej kolorystyki elewacji obiektów budowlanych w granicach działki budowlanej.

2. Ustala się zasady realizacji nowych budynków:

- 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach szarości, bieli, beżu lub innych stonowanych kolorów, nie kontrastujących z sąsiednią zabudową;
- 2) dopuszcza się odstępstwo od wymogów kolorystyki elewacji dla budynków należących do obiektów handlowych posiadających własne standardy kolorystyki, związane z identyfikacją marki;
- 3) zakaz stosowania pokryć dachowych z blach falistych.

3. Ustala się zasady realizacji **przebudowy i rozbudowy istniejących budynków**:

- 1) nakaz zachowania jednorodności architektonicznej całości budynku po rozbudowie lub przebudowie;
- 2) obowiązują odpowiednie zasady określone w ust.2 i w rozdziałach nr 5 i nr 9 .

4. Ustala się zasady **nadbudowy istniejących budynków**:

- 1) dopuszczalna wysokość zabudowy zgodna z ustaleniami szczegółowymi rozdziału 9;
- 2) geometria dachu zgodna z ustaleniami szczegółowymi rozdziału 2;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy zgodne z ustaleniami szczegółowymi rozdziału 9.

5. Realizacja obiektów usługowych wymaga zabezpieczenia potrzeb osób niepełnosprawnych w oparciu o przepisy odrębne.

6. Szczegółowe ustalenia służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają zapisy zawarte w rozdziałach: 4, 5 i 9 niniejszej uchwały.

7. Wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą lokalizowania, napowierzchniowych, kubaturowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 3 **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 7.1. Dla terenu położonego w obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Obszar planu znajduje się w granicach chronionego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 317 Niecka Zewnętrzzsudecka Bolesławiec, dla którego stosuje zasady ochrony określone w przepisach odrębnych.

2. Standardy ochrony środowiska, w tym standardy akustyczne, muszą spełniać wymagania zawarte w przepisach odrębnych.

3. Ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych.

§ 8. Dla terenu U ustala się nakaz lokalizacji powierzchni biologicznie czynnych, np. w formie trawników, skwerów, o minimalnej powierzchni ustalonej w rozdziale 9 niniejszej uchwały.

§ 9. Dla całego obszaru planu ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami:

- 1) gospodarowanie odpadami będzie odbywać się w oparciu o przepisy odrębne;
- 2) zakazuje się tworzenia miejsc przeznaczonych na tymczasowe magazynowanie odpadów przez prowadzącego zbieranie odpadów;
- 3) zakazuje się składowania i unieszkodliwiania odpadów komunalnych i przemysłowych, w tym odpadów niebezpiecznych.

Rozdział 4 **Zasady kształtowania krajobrazu**

§ 10. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz wprowadzania elementów zagospodarowania dysharmonijnych z otoczeniem;
- 2) zakaz budowy napowietrznych linii infrastruktury technicznej. Zakaz nie dotyczy budowy tymczasowych napowietrznych linii infrastruktury technicznej do celów budowy.

Rozdział 5 **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 11. 1. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) obszar planu znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obszarów o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych;
- b) obszar planu znajduje się w obszarze ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Żeliszów;
- c) obszar planu znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej;
- d) w obszarze planu nie występują obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

2. Dla terenów w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obszarów o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych i w granicach ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, określonych na rysunku planu, ustala się:

- 1) nakaz kształtowania nowej zabudowy z dostosowaniem do charakteru istniejącej zabudowy, w zakresie wysokości, gabarytów, zewnętrznych materiałów wykończeniowych, formy dachów, pokrycia dachu, kolorystyki elewacji;
- 2) zakaz wprowadzania elementów zagospodarowania dysharmonijnych z otoczeniem;
- 3) zakaz budowy obiektów z dominantami architektonicznymi powyżej 15 m;
- 4) zakaz budowy nowych napowietrznych linii infrastruktury technicznej. Zakaz nie dotyczy budowy tymczasowych napowietrznych linii infrastruktury technicznej na cele prowadzenia budowy.

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

4. Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

Rozdział 6

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 12.1. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalny front nowej działki nie może być mniejszy niż - 6 m;
 - 2) kąt położenia wydzielanych granic nowych działek w stosunku do pasa drogowego, do którego przylega front działki - od 70° do 110°;
 - 3) minimalna powierzchnia działki - 250 m².
2. Nie ustala się granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 13.1. Na terenie objętym planem, ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się trwałą adaptację wszystkich istniejących rozdzielczych, dystrybucyjnych sieci i urządzeń uzbrojenia terenu nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym niniejszym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się budowę sieci rozdzielczych, dystrybucyjnych i przyłączy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się remonty istniejących dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej, a także zmiany ich przebiegów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej wodociągowej, określa się zasady:

- 1) dostawę wody z urządzeń i sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wyposażenie w hydranty zewnętrzne należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej – odprowadzenia i oczyszczania ścieków komunalnych, określa się zasady: odprowadzenie ścieków komunalnych i bytowych systemem sieci i urządzeń do odprowadzenia ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej - odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, określa się zasady:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych systemem sieci i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych w celu ich zagospodarowania do celów gospodarczych.

5. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej - zaopatrzenia w gaz, określa się zasady: dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej - elektroenergetyki określa się zasady:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z sieci rozdzielczych i dystrybucyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych, o mocy do 100 kW, z wyłączeniem energii wiatrowej.

7. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej - zaopatrzenia w energię ciepłą, ustala się:

- 1) indywidualne lub zbiorowe zaopatrzenie w energię ciepłą;

- 2) stosowanie proekologicznych, wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się niskim poziomem wytwarzania substancji szkodliwych;
 - 3) uwzględnianie przepisów antysmogowych zawartych w uchwale Nr XLI/1407/17 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 (Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego z 2017 r., poz. 5155).
8. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej - telekomunikacji, określa się zasady:
- 1) dopuszcza się budowę systemu telekomunikacyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) sieci teletechniczne należy prowadzić pod powierzchnią terenu.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji

§ 14. 1. Obszar planu obsługiwany jest istniejącymi drogami: dojazdową i zbiorczą (w ciągu drogi powiatowej nr 2280 D), znajdującymi się poza obszarem planu.

2. Obsługa komunikacyjna będzie odbywać się będzie istniejącymi i projektowanymi zjazdami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Przebudowywane i nowe elementy układu komunikacyjnego służące pieszym oraz dojścia do obiektów usługowych należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 15. Ustala się następujące sposoby realizacji parkingów:

- 1) ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych na działce budowlanej wg wskaźników określonych w tabeli nr 2:

tabela nr 2 – miejsca parkingowe:		
Lp.	kategoria zabudowy	ilość miejsc parkingowych
1	2	3
1.	Zabudowa usług handlu	1mp/50 m ² pow. sprzedaży
2.	Pozostała zabudowa usługowa	1mp/50 m ² pow. użytkowej obiektów usługowych

- 2) w ramach ilości miejsc parkingowych wyliczonych zgodnie z tab. nr 2 ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
 - a) 1 mp przy liczbie miejsc na parkingu od 1 do 20,
 - b) 2 mp przy liczbie miejsc na parkingu od 21 do 60,
 - c) 4% przy liczbie miejsc na parkingu powyżej 61;
- 3) realizację miejsc parkingowych w obszarze planu w formie napowierzchniowych parkingów, wbudowanych garaży w budynki usługowe.

Rozdział 9

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów

§ 16. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu U:

1. Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,5.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 20.

5. Zasady kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 12;
 - 2) geometria dachu: dach dwuspadowy;
 - 3) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym, w kolorze ceglonym lub w odcieniach brązu, szarości;
 - 4) kąt nachylenia głównych połaci dachu: do 45°;
 - 5) układ głównych ścian zewnętrznych budynków równoległy lub prostopadły do wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy lub granic z przyległymi posesjami na działkach nr 347 lub 345/2;
 - 6) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 35 m;
 - 7) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu "siding";
 - 8) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
6. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu, ze zwymiarowanymi parametrami - od 5,1 do 13,6 m od linii rozgraniczających teren U.
7. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

Rozdział 10

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 17. Ustala się tymczasowe zagospodarowane w zakresie dopuszczenia realizacji napowietrznych dystrybucyjnych, rozdzielczych sieci elektroenergetycznych na czas prowadzenia budowy.

DZIAŁ III

Ustalenia końcowe

§ 18. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bolesławiec.

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

Uzasadnienie

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018r., poz. 1945 ze zm.) Rada Gminy Bolesławiec w dniu 20 marca 2018 podjęła uchwałę nr V/57/19 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żeliszów w części dotyczącej kwartału zlokalizowanego przy skrzyżowaniu dróg relacji Stare Jaroszowice - Ustronie i Żeliszów - Raciborowice Górne, w celu uchwalenia planu, który będzie dokumentem definiującym prawo miejscowe w zakresie polityki przestrzennej dla tego rejonu Gminy Bolesławiec.

1. Projekt planu został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, z wyjątkiem:
 - 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

ponieważ taka problematyka nie występuje w obszarze planu.

Projekt planu miejscowego zawiera także elementy fakultatywne planu, wskazane w art. 15 ust. 3 uchwały, tj.: sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów. Projekt planu określa usytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy lub przyległych posesji, ponieważ istniejące drogi mają nieregularny przebieg.

2. Ustalenia zawarte w planie nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bolesławiec zatwierdzonego uchwałą nr XXI/161/13 Rady Gminy Bolesławiec z dnia 28 lutego 2013 r. z późniejszymi zmianami.
3. Przedmiotowy plan kompleksowo rozwiązuje problemy na określonym obszarze ze szczególnym uwzględnieniem zapisów art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018r., poz. 1945 ze zm.):
 - 1) w ustaleniach ogólnych i szczegółowych zawarto ustalenia dotyczące ładu przestrzennego, walorów architektonicznych, parametrów i wskaźników zabudowy, zasad kształtowania nowej zabudowy (kolorystykę elewacji, geometrię dachu, pokrycie dachu, gabaryty, zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy i tworzyw sztucznych typu „siding”). Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 2) w ustaleniach ogólnych zawarto wymagania ochrony środowiska, ze szczególnym uwzględnieniem wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku i gospodarki odpadami. Do planu została sporządzona prognoza oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2081);
 - 3) w ustaleniach ogólnych zawarto ustalenia dotyczące walorów architektonicznych i krajobrazowych. Zostały spełnione poprzez ustalenie: przeznaczenia terenu, wskaźników i parametrów kształtujących zagospodarowanie terenu, gabarytów zabudowy i maksymalnej wysokości zabudowy, zasad kształtowania, kolorystyki elewacji i dachów;
 - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków są określone poprzez ustalenie: Plan wskazuje obszary objęte ochroną, takie jak:

- a) obszar planu znajduje w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obszarów o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych;
- b) obszar planu znajduje się w obszarze ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Żeliszów;
- c) obszar planu znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej.

Ustalenia planu określają zasady ochrony w.w. obszarów oraz sposób postępowania z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych;

- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych są zabezpieczone w ustaleniach planu poprzez zapis, że standardy ochrony środowiska dla poszczególnych terenów muszą spełniać wymagania zawarte w przepisach odrębnych a ewentualna uciążliwość związana z prowadzoną działalnością w obrębie działki budowlanej nie może naruszać standardów jakościowych środowiska ustalonych dla terenów sąsiednich. Realizacja obiektów usługowych wymaga zabezpieczenia potrzeb osób niepełnosprawnych w oparciu o przepisy odrębne. Plan ustala minimalne ilości miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni zostały zapewnione przez ustalenie funkcji terenu i odpowiednich wskaźników i parametrów zabudowy;
- 7) prawo własności jest spełnione, zostało spełnione poprzez: zachowanie i uwzględnienie istniejących podziałów geodezyjnych i własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, są zapewnione poprzez pozytywne uzgodnienie projektu planu z organem wojskowym, strażą graniczną i ABW;
- 9) potrzeby interesu publicznego zapewnia dopuszczenie zabudowy usług publicznych, zabudowy uzbrojenia technicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych są określone w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) w procedurze planu zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Mieszkańcy zostali zawiadomieni o przystąpieniu do planu, jak i o wyłożeniu planu do publicznego wglądu, zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do planu w trakcie trwania procedury nie wpłynęły żadne wnioski osób fizycznych. W toku formalno-prawnym dotyczącym sporządzenia planu, zgodnie z art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, przeprowadzona została strategiczna ocena oddziaływania na środowisko, w której plan wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu. Wyłożenie planu nastąpiło w terminie od 2019 r. do 2019 r. w siedzibie Urzędu Gminy Bolesławiec, jak również na stronie internetowej urzędu. W wyznaczonym terminie do dnia 7 listopada 2018 r. nie zgłoszono uwag.
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego, zgodnie z przepisami regulującymi kwestie dokumentowania przebiegu procedury planistycznej. Wszystkie wykonywane czynności proceduralne są dokumentowane, z uwzględnieniem terminów wynikających z przepisów prawa oraz zamieszczanych w pismach i ogłoszeniach;
- 13) realizacja ustaleń planu jest zapewniona w zakresie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Teren wsi jest zwodociągowany i skanalizowany.

4. Ustalenia planu uwzględniają zapisy zawarte w art. 1 ust. 3 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.): Ustalając nowe przeznaczenie Wójt analizował wszystkie wnioski instytucji oraz uwagi złożone do wyłożonego planu do publicznego wglądu, przed wydaniem rozstrzygnięć, ważąc interes publiczny i interesy prywatne.
5. Ustalenia planu uwzględniają zapisy zawarte w art. 1 ust. 4 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 poz. 1945 z późn. zm.):
 - 1) minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - tereny powiązane są z istniejącym układem dróg publicznych;
 - 2) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających się przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - obsługa terenu planu w tym zakresie jest zapewniona przez istniejący system drogowy;
 - 3) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej poprzez wyznaczanie terenów pod zabudowę w sąsiedztwie istniejącej zabudowy lub jako jej uzupełnienie, kierując się jednocześnie dostępnością i uzbrojeniem terenów w infrastrukturę techniczną i drogową. Ponieważ teren planu jest w znacznym stopniu już zainwestowany, ustalając zasady zabudowy, kierowano się zasadą, dostosowania zabudowy do wskaźników, parametrów zabudowy istniejącej, tak aby w sposób spójny wpisywała się w istniejące zagospodarowanie.
6. Zmiana planu będzie nie będzie mieć wpływu na finanse publiczne gminy, ponieważ teren usług U M posiada dostęp do drogi publicznej, jest zwodociągowany oraz skanalizowany.
7. Projekt uzyskał wymagane pozytywne opinie i uzgodnienia.
8. W obszarze planu nie ma gruntów leśnych, dlatego też nie wystąpiła konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.
9. W obszarze planu nie ma gruntów rolnych klasy I - III, jak również gleb pochodzenia organicznego, dlatego też nie wystąpiła konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne.
10. Mając na względzie powyższe, zasadne jest w pełni uchwalenie przedmiotowego planu.