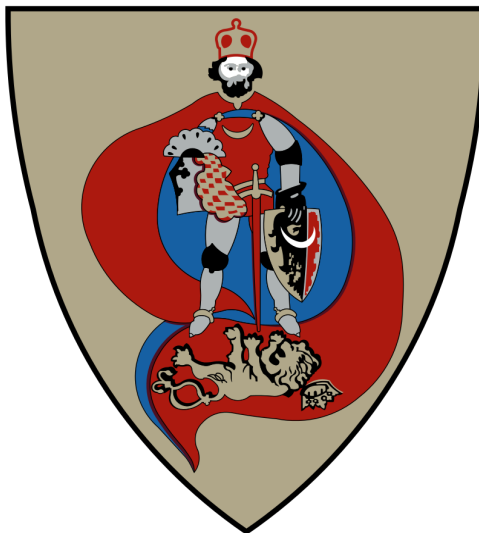


**GMINA WARTA BOLESŁAWIECKA**



**PROJEKT**  
**ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU**  
**ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**DLA TERENU POŁOŻONEGO WE WSI RACIBOROWICE**  
**DOLNE I RACIBOROWICE GÓRNE**

Opracowanie sporządził:  
Zespół **3P PROJEKT**

w składzie:  
dr inż. Paweł Pach  
dr inż. Piotr Kryczka  
dr inż. Adrian Porada  
mgr inż. Piotr Łuszczek  
mgr inż. Klaudia Pupin

**Warta Bolesławiecka, 2025 r.**

**( P R O J E K T )**  
**UCHWAŁA NR ...../...../25**  
**RADY GMINY WARTA BOLESŁAWIECKA**

z dnia ..... 2025 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu  
położonego we wsi Raciborowice Dolne i 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 2024 r. poz. 1465), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), oraz w związku z uchwałą Nr II/13/24 Rady Gminy Warta Bolesławiecka z dnia 21 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Raciborowice Dolne i Raciborowice Górne oraz po stwierdzeniu, że w niniejszej uchwale nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Warta Bolesławiecka, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXV/369/22 Rady Gminy Warta Bolesławiecka z dnia 31 maja 2022 r., Rada Gminy Warta Bolesławiecka uchwala co następuje:

**ROZDZIAŁ 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Raciborowice Dolne i Raciborowice Górne, zwaną dalej zmianą planu miejscowego.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna zmiany planu miejscowego, zwana dalej rysunkiem zmiany planu miejscowego, stanowiąca:
  - a) załącznik Nr 1 w skali 1:1000 (obręb Raciborowice Dolne),
  - b) załącznik Nr 2 w skali 1:1000 (obręb Raciborowice Górne);
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu miejscowego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 3;
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik Nr 4.

3. Obszary objęte zmianą planu miejscowego określono na rysunkach zmiany planu miejscowego, o których mowa w ust. 2 pkt 1.

**§ 2.** 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach zmiany planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 5) granica terenu górniczego „Pogrodzie I”.
- 6) symbol klasy przeznaczenia terenu wraz z numeracją wyróżniającą go spośród innych terenów.

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

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

- 1) „**dystrybucyjnych urządzeniach infrastruktury technicznej**” – należy przez to rozumieć zbiór urządzeń w ramach poszczególnych sieci uzbrojenia terenu wraz z urządzeniami pomocniczymi, które służą zaopatrzeniu i obsłudze odbiorców;

- 2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się budowę budynków; przy czym, poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, lecz w granicy zmiany planu miejscowego, dopuszcza się:
  - a) podziemne części budynków;
  - b) dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej (w tym stacje transformatorowe),
  - c) ganki o powierzchni nie większej niż 5 m<sup>2</sup>, przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,
  - d) wykusze o łącznej szerokości nieprzekraczającej 33% całkowitej szerokości elewacji, na której mają być umieszczone, przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,
  - e) zadaszenia nad wejściami, rampy, schody, urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami, podesty, tarasy, balkony i okapy, przekraczające tę linię o nie więcej niż 3 m,
  - f) ocieplenia i okładziny zewnętrzne;
- 3) „zabudowie historycznej” – należy przez to rozumieć obiekty figurujące w gminnej ewidencji zabytków.

#### **§ 4. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:**

- 1) dopuszcza się łączną lub zamienną realizację przeznaczenia, określonego w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) na każdym terenie dopuszcza się zielen, dojścia i dojazdy, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, a także miejsca do parkowania, parkingi, obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku oraz inne urządzenia budowlane, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami zmiany planu miejscowego.

#### **§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunkach zmiany planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem pkt 1 i przepisów odrębnych;
- 3) w granicach działki budowlanej geometria i pokrycie głównych połaci dachu realizowanych budynków lub rozbudowywanych części budynków powinny nawiązywać do geometrii i pokrycia dachu budynku zlokalizowanego na tej działce lub posiadać parametry określone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 4) dopuszcza się dowolną formę zadaszeń nad wejściami do budynków lub nad tarasami;
- 5) dopuszcza się dowolny sposób realizacji miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej;
- 6) nakazuje się zapewnić miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych;
- 7) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w przepisach szczegółowych pod dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikację wewnętrzną.

#### **§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:**

- 1) prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) tereny oznaczone symbolami MN-U stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 3) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

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

- 1) ustala się dwie strefy „B” ochrony konserwatorskiej, dla historycznego układu ruralistycznego wsi Raciborowice Dolne i historycznego układu ruralistycznego wsi Raciborowice Górne, figurujących w wykazie zabytków, wyznaczone zgodnie z rysunkiem zmiany planu miejscowego;
- 2) w strefach, o których mowa w pkt 1:
  - a) dopuszcza się lokalizowanie tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) nakazuje się harmonizowanie nowej zabudowy z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie rozplanowania, skali, wysokości budynków, formy i kolorystyki dachów, materiałów wykończeniowych i detalu architektonicznego – w nawiązaniu do zabudowy historycznej,
  - c) nakazuje się elewacje o stonowanej kolorystyce – w nawiązaniu do zabudowy historycznej,
  - d) ustala się proporcje stolarki okiennej i drzwiowej oraz detale architektoniczne – w nawiązaniu do historycznego kontekstu architektonicznego i kompozycji przestrzennej,
  - e) zakazuje się stosowania architektury obcej, w szczególności podhalańskiej;
- 3) ustala się dwie strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych, obejmujące historyczne układy ruralistyczne lub sąsiedztwo nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych, figurujące w wykazie zabytków i wyznaczone w całości na obszarach objętych zmianą planu miejscowego;
- 4) w strefach, o których mowa w pkt 4, w przypadkach określonych w przepisach odrębnych obowiązujących badania archeologiczne.

**§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

**§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) część obszaru objętego zmianą planu miejscowego, zgodnie z rysunkiem zmiany planu miejscowego, położona jest w granicach terenu górniczego „Pogrodzie I”, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych oraz dodatkowe ograniczenia:
  - a) przy projektowaniu i wykonywaniu obiektów budowlanych należy uwzględnić występowanie wpływów odkrywkowej eksploatacji górniczej w postaci szkodliwego oddziaływania robót strzałowych: rozrzutu odłamków skalnych, działania powietrznej fali uderzeniowej i szkodliwych drgań parasejsmicznych,
  - b) w przypadku budowy lub przebudowy należy przyjmować rozwiązania konstrukcyjne uwzględniające parametry prognozowanego szkodliwego oddziaływania zakładu górniczego;
- c) część obszaru objętego zmianą planu miejscowego, zgodnie z rysunkiem zmiany planu miejscowego, położona jest w granicach złoża rudy miedzi „Wartowice” RM32.

**§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działki na 400 m<sup>2</sup>;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działki na 16 m;
- 3) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego na 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż ustalone w pkt 1 i 2, przeznaczonych na komunikację lub dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, dla których:
  - a) minimalną powierzchnię działki ustala się na 1 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu działki ustala się na 1 m.

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

**§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** ustala się powiązania układu komunikacyjnego na obszarze objętym zmianą planu miejscowego z układem komunikacyjnym poza obszarem objętym zmianą planu miejscowego:

- 1) na załączniku nr 1 poprzez drogę powiatową Nr 2501D;
- 2) na załączniku nr 2 poprzez:
  - a) drogę powiatową Nr 2278D,
  - b) drogę wewnętrzną (teren 1KR).

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

- 1) zakazuje się lokalizacji instalacji, w których energia elektryczna jest wytwarzana z energii wiatru, o mocy większej niż moc mikroinstalacji, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się budowę nowych oraz modernizację istniejących dystrybucyjnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zaopatrzenie w wodę nakazuje się zapewnić z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków:
  - a) nakazuje się odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania lub gromadzenia ścieków, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) nakazuje się stosować rozwiązania polegające na zagospodarowaniu wód w całości lub w części w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowywanie, rozsączenie do gruntów lub retencjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji, zbiorników wodnych, cieków wodnych lub rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: zaopatrzenie w energię elektryczną nakazuje się zapewnić z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 1 oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) zaopatrzenie w gaz nakazuje się zapewnić z rozbudowanej dystrybucyjnej sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) dopuszcza się realizację indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą: zaopatrzenie w energię ciepłą nakazuje się zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w tym z odnawialnych źródeł energii, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) w zakresie telekomunikacji: dostęp do sieci telekomunikacyjnej nakazuje się zapewnić kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną;
- 10) w zakresie gospodarowania odpadami: gospodarowanie odpadami nakazuje się prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 11) w zakresie melioracji: dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 14. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 15. W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** stawki procentowe ustala się na 30%.

**§ 16. W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:** granicę terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się tożsamą z granicą zmiany planu miejscowego.

## ROZDZIAŁ 2

### Przepisy szczegółowe

**§ 17. 1.** Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku zmiany planu miejscowego **1MN-U** i **2MN-U**.

**2.** W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) ustala się przeznaczenie wykluczane:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
  - b) teren usług handlu hurtowego,
  - c) teren usług handlu wielkopowierzchniowego.
3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: zakazuje się lokalizacji:
  - 1) obiektów związanych z dystrybucją paliw;
  - 2) punktów do przeładunku lub przetwarzania odpadów;
  - 3) obiektów związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych;
  - 4) myjni samochodowych.
4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 1,00;
  - 2) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;
  - 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,30;
  - 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,50;
  - 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
    - a) 10 m, z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) 8 m dla wiat i budynków gospodarczych;
  - 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;
  - 7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na:
    - a) 1 na każdy lokal mieszkalny,
    - b) 1 na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali użytkowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
  - 8) dla budynków mieszkalnych dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu;
  - 9) ustala się geometrię dachów na:
    - a) dwuspadowe, mansardowe lub wielospadowe (z wyłączeniem dachów kopertowych), symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 55°, z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) dwuspadowe, mansardowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 55°, albo jednospadowe, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
  - 10) ustala się pokrycie dachów:
    - a) dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym lub łupkiem, z zastrzeżeniem lit. b.,
    - b) dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, czarnym, szarym, brązowym lub ich odcieniach, albo łupkiem, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
  - 11) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki na 400 m<sup>2</sup>.
5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: dopuszcza się bilansowanie wymaganej liczby miejsc do parkowania dla terenu **2MN-U** na terenie **1KR** lub **3MN-U**.

**§ 18. 1.** Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku zmiany planu miejscowego **3MN-U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) ustala się przeznaczenie wykluczane:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
  - b) teren usług handlu hurtowego,
  - c) teren usług handlu wielkopowierzchniowego.
3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: zakazuje się lokalizacji:
  - 1) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
  - 2) punktów do przeładunku lub przetwarzania odpadów,
  - 3) obiektów związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych,

4) myjni samochodowych.

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

- 1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 1,00;
- 2) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,30;
- 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,50;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na;
  - a) 10 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) 8 m dla wiat i budynków gospodarczych;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;
- 7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na:
  - a) 1 na każdy lokal mieszkalny,
  - b) 1 na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali użytkowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
- 8) ustala się geometrię dachów na dwuspadowe, mansardowe lub wielospadowe (z wyłączeniem dachów kopertowych), symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 60°, albo płaskie, o kącie nachylenia poniżej 12°;
- 9) ustala się pokrycie dachów:
  - a) dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, czarnym, szarym, brązowym lub ich odcieniach, albo łupkiem, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dowolne, w przypadku dachów płaskich;
- 10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki na 400 m<sup>2</sup>.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: dopuszcza się bilansowanie wymaganej liczby miejsc do parkowania dla terenu **3MN-U** na terenie **1KR** lub **2MN-U**.

**§ 19.** 1. Ustala się teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku zmiany planu miejscowego **1KR**.

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

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

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

4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: ustala się szerokość poszerzenia drogi w liniach rozgraniczających.

### **ROZDZIAŁ 3**

#### **Przepisy końcowe**

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

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

**Przewodniczący Rady Gminy**  
**Warta Bolesławiecka**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr ...../...../25  
Rady Gminy Warta Bolesławiecka  
z dnia ..... 2025 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr ...../...../25  
Rady Gminy Warta Bolesławiecka  
z dnia ..... 2025 r.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr ...../...../25  
Rady Gminy Warta Bolesławiecka  
z dnia ..... 2025 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W ZMIANIE PLANU  
MIEJSCOWEGO INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE  
NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA,  
ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), oraz w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 z późn. zm.), Rada Gminy Warta Bolesławiecka ustala, co następuje:

Przepisy zawarte w projekcie *zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Raciborowice Dolne i Raciborowice Górne* nie przewidują realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w związku z czym nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięć w powyższej sprawie.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr ...../...../25  
Rady Gminy Warta Bolesławiecka  
z dnia ..... 2025 r.

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i  
zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po  
kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

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

- 1) projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Raciborowice Dolne i Raciborowice Górne sporządzony został na podstawie uchwały Nr II/13/24 Rady Gminy Warta Bolesławiecka z dnia 21 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Raciborowice Dolne i Raciborowice Górne;
- 2) zmiana planu miejscowego obejmuje część obszaru wsi Raciborowice Dolne w granicach działki ewidencyjnej nr 194 i część obszaru wsi Raciborowice Górne w granicach działki ewidencyjnej nr 674;
- 3) celem zmiany planu miejscowego jest zmiana przeznaczeń terenów oraz wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów dla części terenów w granicach obrębów Raciborowice Dolne i Raciborowice Górne;
- 4) zgodnie z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), na obszarze gminy nie wszedł w życie plan ogólny, w związku z tym na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), zwaną dalej ustawą, projekt zmiany planu miejscowego uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Projekt przedmiotowej zmiany planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Warta Bolesławiecka przyjętego uchwałą Nr XXXV/369/22 Rady Gminy Warta Bolesławiecka z dnia 31 maja 2022 r. Nie dotyczy on inwestycji, o których mowa w art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a i b 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);
- 5) projekt zmiany planu miejscowego poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112);
- 6) treść zmiany planu miejscowego jest zgodna art. 15 ustawy oraz z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404);
- 7) stosownie do problematyki oraz lokalnych uwarunkowań projektu zmiany planu miejscowego, ze względu na brak występowania lub brak potrzeby nie ustalono obowiązujących ustaleń:
  - a) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - b) granic i sposobów zagospodarowania:
    - obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
    - obszarów osuwania się mas ziemnych,
    - krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
  - c) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 8) stosownie do problematyki oraz lokalnych uwarunkowań projektu zmiany planu miejscowego, ze względu na brak występowania lub brak potrzeby nie ustalono fakultatywnych ustaleń:
  - a) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
  - b) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
  - c) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
  - d) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,
  - e) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
  - f) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady,
  - g) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych,

- h) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości,
- i) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych,
- j) maksymalnej intensywności zabudowy,
- k) maksymalnej liczby miejsc do parkowania,
- l) linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych.

## **2. Streszczenie procedury formalno-prawnej:**

- 1) do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Raciborowice Dolne i Raciborowice Górne Rada Gminy Warta Bolesławiecka przystąpiła uchwałą Nr II/13/24 z dnia 21 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Raciborowice Dolne i Raciborowice Górne. Uchwała została zainicjowana na podstawie wniosków złożonych do Urzędu. Po podjęciu ww. uchwały, została ona udostępniona w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu;
- 2) Wójt Gminy Warta Bolesławiecka ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego projektu zmiany planu miejscowego i wyznaczył termin, do którego należy składać wnioski;
- 3) jednocześnie Wójt Gminy Warta Bolesławiecka zawiadomił organy i instytucje odpowiedzialne za opiniowanie i uzgadnianie projektów planów miejscowych o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego, jak i wystąpił o uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 4) w terminie 30 dni od podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowej zmiany planu miejscowego utworzono dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy;
- 5) w sprawie przedmiotowej zmiany planu miejscowego:
  - a) wnioski złożone po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu miejscowego (w wyznaczonym terminie na ich składanie - w trybie art. 17 pkt 1 ustawy): wpłynął 1 wniosek, dla którego zaproponowano rozpatrzenie w części pozytywne i w części negatywne,
  - b) wnioski złożone przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu zmiany planu miejscowego: wpłynęło 13 wniosków, z czego 11 wniosków, dla których zaproponowano pozytywne rozpatrzenie, a dla 2 wniosków zaproponowano rozpatrzenie w części pozytywnie i w części negatywnie;
- 6) przystąpiono do sporządzenia projektu i prognozy oddziaływania na środowisko;
- 7) w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu oraz w siedzibie Urzędu udostępniono projekt planu miejscowego i prognozę oddziaływania na środowisko przekazywane do opinii i uzgadniania;
- 8) projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przekazano do zaopiniowania Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Warcie Bolesławieckiej oraz pozostałym organom i instytucjom, które opiniują i uzgadniają projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Projekt zmiany planu wymagał ponowienia uzgodnienia z Okręgowym Urzędem Górniczym oraz Zarządem Dróg Powiatowych w Bolesławcu. Ostatecznie projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą został uzgodniony i pozytywnie zaopiniowany przez wszystkie instytucje;
- 9) dla obszaru objętego projektem zmiany miejscowego nie zaszła konieczność uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze;
- 10) w projekcie wprowadzono zmiany wynikające z opinii i dokonanych uzgodnień, a następnie w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu oraz w siedzibie Urzędu udostępniono projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz wykazem wniosków, przekazywane do konsultacji społecznych;
- 11) ~~w dniu ..... 2024 r. ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:~~

- a) ~~w dniach od ..... 2024. do ....., 2024 r. zbierano uwagi;~~
- b) ~~w dniu ..... zorganizowano spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu zmiany planu miejscowego;~~
- c) ~~w dniu ..... zorganizowano dyżur projektanta;~~
- 12) ~~w trakcie konsultacji społecznych do projektu zmiany planu miejscowego nie wpłynęły uwagi; równocześnie przygotowano raport z konsultacji społecznych;~~
- 13) ~~projekt zmiany planu miejscowego został przedłożony na sesję Rady Gminy Warta Bolesławiecka.~~

**3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy:** W zmianie planu miejscowego uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie przeznaczeń, które mogą być realizowane na wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników zagospodarowania poszczególnych terenów;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez integrację uwarunkowań społecznych, ekonomicznych i środowiskowych w przestrzeni, określając mocne i słabe strony wszystkich występujących zjawisk funkcjonalnych;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, wskazanie obszarów objętych formami ochrony, określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi, określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło, weryfikację występowania złóż kopalin, a także poprzez uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień instytucji i organów odpowiedzialnych za realizację wymagań środowiskowych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez uzgodnienie projektu zmiany planu miejscowego z wojewódzkim konserwatorem zabytków;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240) poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, a także zaopiniowanie projektu zmiany planu przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego oraz wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, a także nie wprowadzanie ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez ustalenie przeznaczeń w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi danych lokalizacji; uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni realizowane jest głównie poprzez zachowanie obowiązujących już na tym obszarze przeznaczeń terenów, w postaci mieszkaniowo-usługowej;
- 7) prawo własności poprzez zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału interesariuszy w procedurze planistycznej oraz dbanie o zakres prawa własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego poprzez dokonanie uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez dopuszczenie lokalizacji dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz wyznaczenie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez ogłoszenie w prasie, wywieszenie w widocznym miejscu na terenie objętym sporządzaną zmianą planu miejscowego lub w siedzibie Urzędu, udostępnienie na stronie internetowej urzędu, udostępnienie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu;

w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie o: możliwości składania wniosków i uwag, jak i wzięcia udziału w różnych formach konsultacji społecznych;

- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez podawanie informacji do publicznej wiadomości, szerokie rozpowszechnienie informacji o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego i możliwości składania wniosków, jak również ogłoszeniu o rozpoczęciu konsultacji społecznych oraz przeprowadzeniu form konsultacji społecznych w sposób jawny i powszechny, w tym także zapewnienie dostępu do projektu zmiany planu miejscowego, prognozy oddziaływania na środowisko, wykazu wniosków, a finalnie także raportu z konsultacji społecznych;
- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wskazanie, że nowa zabudowa musi być zaopatrzona w wodę z sieci wodociągowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska poprzez niedopuszczenie lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia awarii;
- 15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej poprzez przeznaczenie pod zainwestowanie terenów w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy.

**4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy:** Przy ustalaniu przeznaczenia terenu oraz określaniu zasad zagospodarowania i korzystania z terenu, organ ważył interes publiczny i interesy prywatne poprzez rozpatrzenie wniosków i uwag złożonych do projektu zmiany planu miejscowego, zmierzając do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także obecnych uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

**5. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy:** z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem przy wyznaczaniu terenów pod zainwestowanie uwzględniono odpowiednie wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez przeznaczenie do zainwestowania terenów położonych w granicach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej, z uwzględnieniem wiejskiego kierunku zagospodarowania większości obszaru;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: z uwagi na brak lokalnego transportu publicznego nie było możliwości uwzględnienia lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez dopuszczenie chodników, dróg dla pieszych i rowerów, dróg dla rowerów i pasów ruchu dla rowerów na wszystkich terenach komunikacji drogowej;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej oraz na terenach położonych na obszarach innych niż powyższe, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy, poprzez umożliwienie inwestycji na terenach w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych oraz na terenach przewidzianych pod zainwestowanie w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Warta Bolesławiecka.

**6. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy:** Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy została przeprowadzona w ramach oceny aktualności "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Warta Bolesławiecka", która została przyjęta w dniu 4 września 2018 r. uchwałą Nr XLI/318/18 Rady Gminy w Warcie Bolesławieckiej w sprawie aktualności „Studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Warta Bolesławiecka”. Opracowywana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodna z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

**7. W projekcie zmiany planu miejscowego uwzględniono uniwersalne projektowanie, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami** poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, a także nie wprowadzanie ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

**8. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:** W zmianie planu nie przewidziano inwestycji, które będą stanowić koszt dla gminy, związanych z modernizacją i rozbudową dróg publicznych, ponieważ zmiana planu miejscowego nie przewiduje realizacji dróg publicznych. Nie wystąpią także koszty związane z wykupem nieruchomości pod drogi publiczne. Ze względu na brak przewidzianej budowy urządzeń infrastruktury technicznej nie przewiduje się wpływów z tytułu opłaty adiacenckiej. Nastąpią natomiast wpływy z podatku od nieruchomości oraz mogą nastąpić wpływy z tytułu opłaty planistycznej. Z uwagi na przewidywane umiarkowane tempo rozwoju zainwestowania na nowych terenach przewidzianych pod zabudowę oczekiwać można, że w dłuższej perspektywie wpływ realizacji zmiany planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet gminy będzie pozytywny.