



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 10 czerwca 2013 r.

Poz. 3609

UCHWAŁA NR XXX/210/13 RADY MIEJSKIEJ W BOLKOWIE

z dnia 26 kwietnia 2013 r.

uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów w granicach działek nr 222/2, 222/6 i 222/7 obręb Sady Górne oraz nr 492 obręb Wierzchosławice

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zmianami) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zmianami) oraz na podstawie uchwały nr XXV/169/12 Rady Miejskiej w Bolkowie z dnia 30 listopada 2012 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów w granicach działek nr 222/2, 222/6 i 222/7 obręb Sady Górne oraz nr 492 obręb Wierzchosławice, po stwierdzeniu że nie naruszone zostały ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bolków uchwalonego uchwałą nr XIX/144/2000 z dnia 17 marca 2000 r. z późn. zmianami, Rada Miejska w Bolkowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1

przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów w granicach działek nr 222/2, 222/6 i 222/7 obręb Sady Górne oraz nr 492 obręb Wierzchosławice, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszary wyznaczone przez:

- 1) zewnętrzny kontur działek nr 222/2, 222/6 i 222/7 w obrębie Sady Górne,
- 2) granice geodezyjne działki nr 492 w obrębie Wierzchosławice.

3. Granice obszarów objętych planem oznaczono w załącznikach graficznych, sporządzonych na mapach w skali 1:1000, stanowiących integralną część niniejszej uchwały.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu nr 1 sporządzony na mapie w skali 1:1000 obejmujący obszar, o którym mowa w ust. 2 pkt 1,
- 2) załącznik nr 2 – rysunek planu nr 2 sporządzony na mapie w skali 1:1000 obejmujący obszar, o którym mowa w ust. 2 pkt 2,
- 3) 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,
5. Załącznik nr 3 nie stanowi ustaleń planu.

§ 2. 1. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego a także zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik po-

wierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,

- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych,
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) obszary przestrzeni publicznej,
- 2) dobra kultury współczesnej wymagające ochrony,
- 3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- 4) tereny górnicze oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
- 5) tereny wymagające ustalenia szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy,
- 6) elementy systemów komunikacji.

3. W związku z uwarunkowaniami, o których mowa w ust. 2 w planie nie wprowadza się ustaleń w zakresie:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej,
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy,
- 4) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów w granicach działek nr 222/2, 222/6 i 222/7 obręb Sady Górne oraz nr 492 obręb Wierzchosławice,
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem literowym i numerem,
- 3) **przeznaczeniu podstawowemu terenu** -należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego warunkujące prawidłową realizację funkcji podstawowej,
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć, przeznaczenie, które może zajmować część terenu stanowiącą nie więcej niż 20% jego powierzchni,
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu zewnętrznej ściany głównej bryły budynków i wiat. Przekroczenie maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy jest dopuszczalne wyłącznie schodami zewnętrznymi, wykuszami, balkonami, werandami, gankami lub zadaszeniami w zakresie maksimum. 1,5 m i na długości maks. 30% odcinka ścian sytuowanych wzdłuż tej linii,
- 6) **wskaźniku zabudowy działki** – należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek powierzchni zabudowy zlokalizowanej w obrębie działki do powierzchni tej działki,
- 7) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci oraz kalenicy biegnącej w osi głównej bryły budynku,
- 8) **głównej bryle budynku** – należy przez to rozumieć bryłę budynku bez wykuszy, werand, ganków, dobudówek itp. elementów stanowiącą minimum 70% jego kubatury,
- 9) **terenach zabudowy usługowej** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów służących działalności z zakresu:
 - a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej nie przekraczającej 400 m²,
 - b) gastronomii,
 - c) ochrony zdrowia i odnowy biologicznej,

- d) działalności biurowej, administracji i zarządzania,
 - e) ubezpieczeń i finansów,
 - f) poczty i telekomunikacji,
 - g) oświaty i nauki,
 - h) opieki społecznej,
 - i) kultury, kultu religijnego, sztuki i rozrywki,
 - j) sportu i rekreacji,
 - k) turystyki i hotelarstwa z wyłączeniem obiektów rekreacji indywidualnej,
 - l) projektowania i pracy twórczej,
 - m) drobnych usług rzemieślniczych takich jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze itp.,
- 10) **budynku przeznaczenia podstawowego** – należy przez to rozumieć budynek mieszczący obligatoryjnie funkcje stanowiące przeznaczenie podstawowe terenu oraz fakultatywnie funkcje garażowe i gospodarcze,
- 11) **zabudowie towarzyszącej** – należy przez to rozumieć samodzielne budynki i wiaty mieszczące funkcje garażowe i gospodarcze oraz stacje transformatorowe,

§ 4. 1. Następujące oznaczenia na rysunkach planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) przeznaczenie terenów – wyrażone symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi poszczególne tereny,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) granice obszarów objętych planem, rozumiane jako tożsame z przyległymi do nich liniami rozgraniczającymi.

Rozdział 2

przepisy szczegółowe

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego na terenach objętych planem miejscowym, oznaczonych symbolami M,U.1 oraz M,U.2:

- 1) energię dla celów grzewczych i technologicznych należy pozyskiwać z wykorzystaniem systemów proekologicznych,
- 2) tereny objęte planem klasyfikuje się ze względów akustycznych do terenów mieszkaniowo usługowych,
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10,
- 4) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 5) ustala się zakaz prowadzenia działalności gospodarczych związanych z gospodarką odpadami,
- 6) gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne,
- 7) ustala się ochronę krajobrazu kulturowego poprzez wymagania zawarte w § 6 i § 10 niniejszej uchwały.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków na terenach objętych planem miejscowym, oznaczonych symbolami M,U.1 oraz M,U.2:

- 1) budynek nr 98 w Sadach Górnych oraz budynek nr 31 w Wierzchosławicach są obiektami zabytkowymi wpisanymi do gminnej ewidencji zabytków,
- 2) w odniesieniu do obiektów, o których mowa w pkt 1, obowiązują zasady postępowania określone w przepisach odrębnych, przy wymogu zachowania lub przywrócenia takich walorów historycznych jak:
 - a) forma głównej bryły budynków – jej gabaryty i układ dachu,
 - b) kompozycja i wystrój elewacji – osie otworów okiennych i drzwiowych oraz detal architektoniczny,
 - c) rysunek stolarki okiennej i drzwiowej,
- 3) zakazuje się termomodernizacji zewnętrznej budynku nr 31 w Wierzchosławicach,
- 4) w przypadku termomodernizacji zewnętrznej budynku nr 98 w Sadach Górnych nakazuje się odtworzenie historycznego wyglądu elewacji,
- 5) nakazuje stosowanie kolorystyki elewacji w odcieniach naturalnych, stonowanych, ujednoliconych kompozycyjnie na całej elewacji. Wyklucza się stosowanie barw agresywnych – w szczególności podstawowych i odbłaskowych,
- 6) nakazuje się stosowanie jednolitej kolorystyki stolarki okiennej,
- 7) zakazuje się stosowania stolarki okiennej ze szprosami w przestrzeni międzyszybowej,
- 8) montaż urządzeń zewnętrznych takich jak anteny, klimatyzatory, przewody kominowe bądź wentylacyjne jest dopuszczalny wyłącznie na elewacjach nie widocznych od strony przyległych dróg publicznych,

9) w związku z położeniem obszarów objętych planem w obrębie zabytkowych układów przestrzennych wsi Sady Górne i Wierzchosławice, ustala się:

- a) wymóg zachowania historycznych walorów zabudowy istniejącej i jej otoczenia,
- b) w przypadku lokalizacji nowej zabudowy nawiązania jej cechami przestrzennymi do istniejącej zabudowy przeznaczenia podstawowego, przy zachowaniu wymagań określonych w §10,
- c) wymóg pokrycia dachów stromych dachówką w kolorze ceglastoczerwonym,
- d) zakaz lokalizacji otwartych placów składowych we frontowych częściach działek,
- e) zakaz umieszczania banerów i tablic reklamowych na ogrodzeniach,
- f) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych takich jak maszty, silosy o wysokości przekraczającej 12,00 m,

§ 7. Ustala się następujące wymagania w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) na terenach objętych planem obiektami podlegającymi ochronie ustalonymi na podstawie odrębnych przepisów są budynki nr 98 w Sadach Górnych (teren o symbolu M,U.1) oraz nr 31 w Wierzchosławicach (teren o symbolu M,U.2), będące zabytkami figurującymi w gminnej ewidencji zabytków,
- 2) w odniesieniu do budynków, o których mowa w pkt 1 ustala się zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami § 6, oraz przepisami odrębnymi,

§ 8. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, oznaczonych symbolami M,U.1 oraz M,U.2:

- 1) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 200 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 10,00 m;
- 3) parametry określone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego mieszczący się w zakresie 60⁰–120⁰.

§ 9. Ustala się następujące wymagania w zakresie przeznaczenia terenów objętych planem miejscowym, oznaczonych symbolami M,U.1 oraz M,U.2:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) tereny zabudowy usługowej.
- 2) przeznaczenia uzupełniające:
 - a) zieleń urządzone,
 - b) infrastruktura techniczna.

§ 10. Ustala się następujące wymagania w zakresie kształtowania ładu przestrzennego i zabudowy oraz zasad zagospodarowania terenów objętych planem miejscowym, oznaczonych symbolami M,U.1 oraz M,U.2:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimum 0,05,
 - b) maksimum 1,
- 2) wskaźnik zabudowy działki – maksimum 0,5,
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%
- 4) maksymalna wysokość zabudowy do najwyżej położonej kalenicy lub krawędzi dachu – 11,00m,
- 5) geometria dachów –symetryczne dwuspadowe z dopuszczeniem odstępstw w zakresie geometrii dla lukarn, facjat, zadaszeń stref wejściowych, tarasów,
- 6) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - a) w budynkach przeznaczenia podstawowego - 45⁰–50⁰, z dopuszczeniem odstępstw jak w pkt 5,
 - b) w zabudowie towarzyszącej – minimum 15⁰,
- 7) minimalna powierzchnia działki budowlanej wydzielanej pod nowo projektowaną zabudowę – 400 m²,
- 8) zabudowa istniejąca nie spełniająca wymogów określonych w pkt 1, 2 oraz 4–6 może być zachowana w obecnej formie a także podlegać przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie kontynuującej istniejące cechy architektoniczno-przestrzenne pod warunkiem nie dokonywania przebudowy dachów symetrycznych w sposób zakłócający symetrię w obrębie głównej bryły budynku,
- 9) wyklucza się lokalizację zabudowy towarzyszącej – blaszanej,
- 10) wyklucza się stosowania syntetycznych okładzin elewacyjnych typu „siding”,
- 11) w wykończeniu elewacji należy stosować materiały tradycyjne dla regionu – drewno, tynk, kamień, materiały ceramiczne,

- 12) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania – 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny i użytkowy. Miejsca do parkowania należy urządzić w obrębie działki budowlanej,
- 13) ustalenia pkt 2, 3 oraz 5 i 6 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej.

§ 11. Ustala się następujące sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów objętych planem miejscowym, oznaczonych symbolami M,U.1 oraz M,U.2:

- 1) zagospodarowanie związane z urządzeniem placów budowy – na czas trwania inwestycji,
- 2) zagospodarowanie związane z lokalizacją tymczasowych obiektów infrastruktury technicznej – do czasu realizacji rozwiązań docelowych.

§ 12. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w sposób zapewniający:

- 1) zaopatrzenie obszarów objętych planem w wodę z gminnej sieci wodociągowej,
- 2) gospodarkę ściekową opartą na rozwiązaniach indywidualnych zgodnych z wymogami przepisów odrębnych,
- 3) wyposażenie terenów w pozostałe media w oparciu o warunki określone w przepisach odrębnych,

2. Sieci infrastruktury technicznej o charakterze tranzytowym należy prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających terenów lub wzdłuż granic działek,

3. Dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100kW za wyjątkiem elektrowni wiatrowych,

4. Lokalizacja inwestycji z zakresu łączności publicznej jest dopuszczalna wyłącznie w zakresie infrastruktury o nieznacznym oddziaływaniu, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 14. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Bolkowa.

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

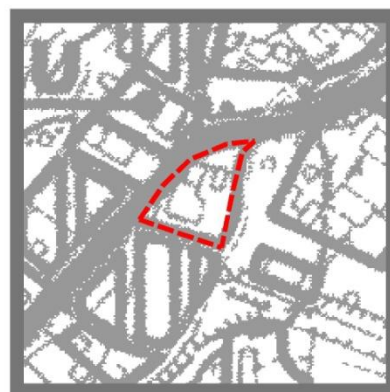
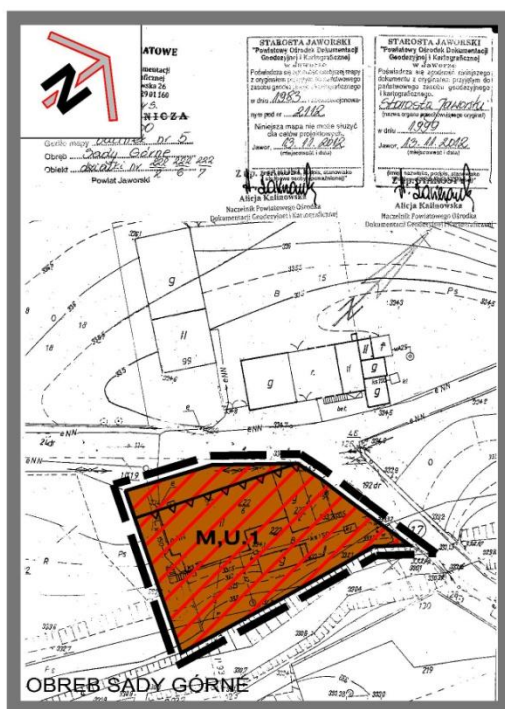
Przewodniczący Rady:
M. Janas

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXX/210/
/13 Rady Miejskiej w Bolkowie z dnia
26 kwietnia 2013 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZRÓW W GRANICACH DZIAŁEK NR 222/2, 222/6 I 222/7 OBRĘB SĄDY GÓRNE ORAZ NR 492 OBRĘB WIERZCHOŚLAWICE

RYSUNEK PLANU NR 1

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXX/210/13
RADY MIEJSKIEJ W BOLKOWIE Z DNIA 26 KWIETNIA 2013 ROKU



wyciąg z rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego gminy Bolków (Uchwała Nr XIX/144/2000 z dnia 17 marca 2000r., ze zmianami)

----- granica obszaru objętego planem

ustalenia studium:

teren wiejskich układów osadniczych o dominującej funkcji mieszkaniowej i zagrodowej

OZNACZENIA:

M,U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej
— — — — —	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
▲ ▲ ▲ ▲ ▲	nieprzekraczalna linia zabudowy
— — — — —	granica obszaru objętego planem

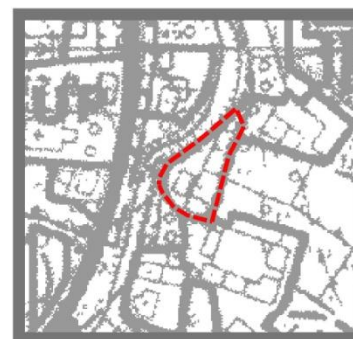
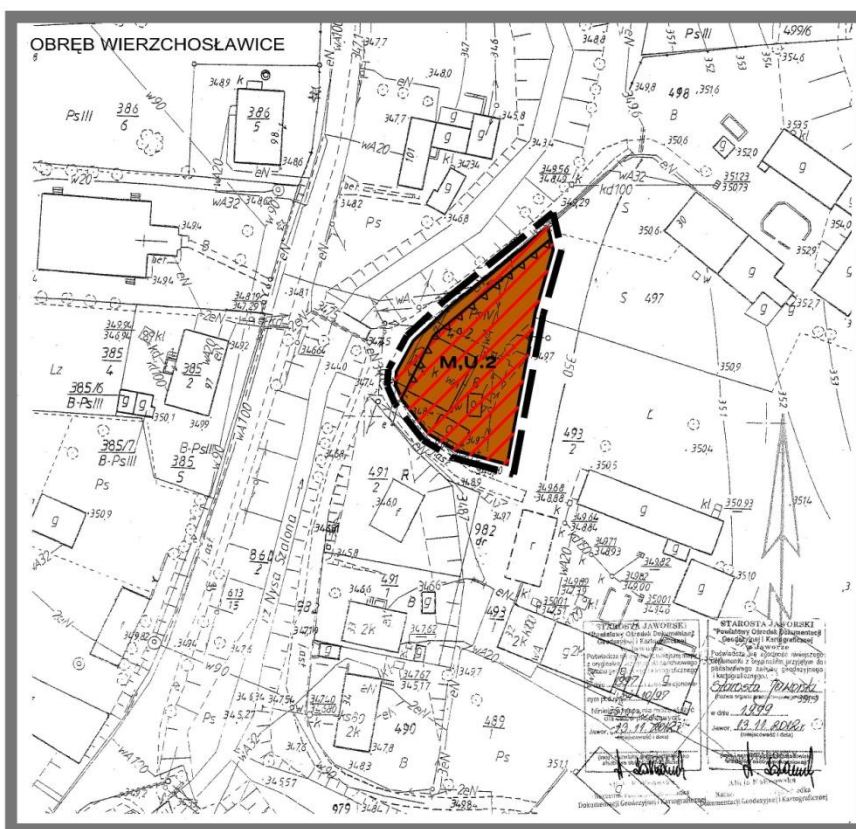
skala 1: 1000 0 10 20 50 100

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXX/210/
/13 Rady Miejskiej w Bolkowie z dnia
26 kwietnia 2013 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZRÓW W GRANICACH DZIAŁEK NR 222/2, 222/6 I 222/7 OBRĘB SADY GÓRNE ORAZ NR 492 OBRĘB WIERZCHOSŁAWICE

RYСУNEK PLANU NR 2

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR XXX/210/13
RADY MIEJSKIEJ W BOLKOWIE
Z DNIA 26 KWIETNIA 2013 ROKU



wyciąg z rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego gminy Bolków (Uchwała Nr XIX/144/2000 z dnia 17 marca 2000r., ze zmianami)

--- granica obszaru objętego planem

ustalenia studium:
teren wiejskich układów osadniczych o dominującej funkcji mieszkaniowej i zagrodowej

OZNACZENIA:

M,U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej
—	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
—▲—▲—▲—	nieprzekraczalna linia zabudowy
—	granica obszaru objętego planem



skala 1: 1000 0 10 20 50 100

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXX/210/
/13 Rady Miejskiej w Bolkowie z dnia
26 kwietnia 2013 r.

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów w granicach działek nr 222/2, 222/6 i 222/7 obręb Sady Górne oraz nr 492 obręb Wierzchosławice po stronie gminy nie wystąpią zobowiązania związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i są wynikiem uchwalenia planu.