



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 25 listopada 2016 r.

Poz. 5316

### UCHWAŁA NR XV/126/16 RADY GMINY STARE BOGACZOWICE

z dnia 28 września 2016 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno-zachodniego fragmentu obrębu Stare Bogaczowice.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r. poz. 446), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 – tekst jednolity z późn. zm.), w związku z Uchwałą Gminy Stare Bogaczowice Nr XXIII/135/2013 z dnia 20 grudnia 2013 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno-zachodniego fragmentu obrębu Stare Bogaczowice oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Bogaczowice, zatwierdzonego uchwałą Nr XXVI/179/01 Rady Gminy Stare Bogaczowice z dnia 29 czerwca 2001 roku, zmienionego uchwałą Nr IX/57/07 z dnia 23 listopada 2007 roku i uchwałą Nr XV/103/08 z dnia 26 września 2008 roku,

#### **Rada Gminy Stare Bogaczowice uchwala, co następuje:**

##### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla północno-zachodniego fragmentu obrębu Stare Bogaczowice, o łącznej powierzchni około 543 ha, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, o którym mowa w ust. 3 pkt 1, niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000 - stanowiący integralną część uchwały;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

**§ 2. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;

- 5) obiekt figurujący w wykazie zabytków / gminnej ewidencji zabytków;
- 6) granica strefy „W” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 7) granica strefy oddziaływania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy powyżej 100kW;
- 8) przeznaczenia terenu, zawierające symbol literowy i liczbowy, według symboli podanych w § 3.

2. Pozostałe, niewymienione w ust. 1, elementy rysunku planu, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

### § 3. Ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1RM, 2RM, 3RM;
- 3) teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem – 1U;
- 4) tereny produkcji energii ze odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kW, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1PEW, 2PEW, 3PEW, 4PEW;
- 5) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R, 17R;
- 6) tereny zieleni rolniczej i nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZR, 2ZR, 3ZR, 4ZR, 5ZR, 6ZR, 7ZR, 8ZR, 9ZR, 10ZR, 11ZR, 12ZR, 13ZR, 14ZR, 15ZR, 16ZR;
- 7) lasy, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL, 14ZL, 15ZL, 16ZL, 17ZL, 18ZL, 19ZL, 20ZL, 21ZL, 22ZL, 23ZL, 24ZL, 25ZL, 26ZL, 27ZL, 28ZL, 29ZL;
- 8) tereny zadrzewień i dolesień, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZLD, 2ZLD, 3ZLD, 4ZLD, 5ZLD, 6ZLD, 7ZLD, 8ZLD, 9ZLD, 10ZLD, 11ZLD, 12ZLD, 13ZLD, 14ZLD;
- 9) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1WS, 2WS, 3WS;
- 10) tereny drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDZ;
- 11) tereny drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDL;
- 12) tereny drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDD;
- 13) tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW.

### § 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojazdy, nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów, poprzez dostęp do dróg publicznych;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, których nie należy przekraczać frontową elewacją budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków, w szczególności: okapów, gzymsów, schodów zewnętrznych, pochylni, szybów wind, ryzalitów wejściowych i wjazdowych, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2m;
- 3) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, na której musi być usytuowana frontowa elewacja budynku, którego funkcja wynika z przeznaczenia podstawowego, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków, w szczególności: okapów, gzymsów, schodów zewnętrznych, pochylni, szybów wind, ryzalitów wejściowych i wjazdowych, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2m, z zastrzeżeniem, że dla pozostałych budynków na działce budowlanej linia ta wywołuje skutki jak nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć wszystkie tereny objęte planem;

- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, które w ramach realizacji planu powinno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się obiekty budowlane i inne elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, jak i warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe na danym terenie, w sposób określony w ustaleniach planu;
- 7) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 5. 1. Dla istniejącej zabudowy, o wskaźnikach i parametrach przekraczających określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, dopuszcza się remont i przebudowę istniejących budynków.

2. Na wszystkich terenach dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, przy zachowaniu wymagań wynikających z przepisów odrębnych.

3. Na terenach oznaczonych symbolami: MN i RM dopuszcza się:

- 1) lokalizację:
  - a) dojazdów niewydzielonych, miejsc postojowych,
  - b) wolnostojących budynków gospodarczych, budynków pomocniczych, garaży stanowiących miejsca postojowe,
  - c) zieleni towarzyszącej,
  - d) ogrodzeń, zadaszeń, tarasów, wiat,
  - e) budowli terenowych, w szczególności takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
  - f) obiektów małej architektury,
  - g) urządzeń ochrony przed hałasem;
- 2) realizację kondygnacji podziemnych.

4. Ustala się zakaz:

- 1) stosowania jako pokrycia dachów spadzistych papy bitumicznej, blachy trapezowej i blachy falistej;
- 2) stosowania okładzin z tworzyw sztucznych typu „siding” oraz z blachy, jako podstawowych materiałów elewacyjnych.

5. Ustala się obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy od dróg, zgodnie z rysunkiem planu. W przypadku braku wyznaczenia na rysunku planu obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy, nowa zabudowa może być lokalizowana, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu**

§ 6. 1. Część obszaru planu znajduje się w obrębie otuliny Książańskiego Parku Krajobrazowego, w której obowiązują warunki zagospodarowania, ograniczenia, zakazy i nakazy określone przepisami odrębnymi.

2. W zakresie ochrony przed hałasem, ochronie akustycznej podlegają tereny zaznaczone na rysunkach planu symbolami:

- 1) MN – dla których, obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) RM – dla których obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

3. Dla ograniczenia niskiej emisji do atmosfery, w zakresie zaopatrzenia obiektów w ciepło:

- 1) ustala się wykorzystywanie w nowych obiektach lokalnych źródeł ciepła wykorzystujących gaz ziemny, gaz płynny, lekki olej opałowy, oraz odnawialne źródła energii - energia słoneczna, geotermalna;

2) dopuszcza się stosowanie paliw stałych o niskiej zawartości zanieczyszczeń z zastosowaniem technologii i urządzeń zapewniających minimalizację emisji zanieczyszczeń do środowiska.

4. Ustala się:

- 1) zakaz prowadzenia działalności powodującej zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności:
  - a) zakaz wprowadzania do gruntu i wód powierzchniowych ścieków bez ich oczyszczenia;
  - b) zakaz lokalizacji składowisk odpadów oraz miejsc zbierania odpadów;
  - c) zakaz wykorzystywania odpadów do zmian ukształtowania terenu;
- 2) zakaz prowadzenia prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym, przeciwosuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych
- 3) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- 4) nakaz zabezpieczania i konserwacji skarp terenowych z zastosowaniem między innymi zieleni o właściwościach umacniających i glebochronnych.

#### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 7. 1. Na obszarze planu ujawnia się następujące stanowiska archeologiczne: AZP – 85-20/1.

2. Dla ochrony zabytków archeologicznych wokół stanowiska, o którym mowa w ust. 6, wyznacza się granicę strefy „W” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, jak na rysunku planu, w obrębie której, prace ziemne należy prowadzić jak dla stanowisk archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Wyznacza się do objęcia ochroną prawem miejscowym obiekt figurujący w wykazie zabytków / gminnej ewidencji zabytków - wiatrak typu holender, wraz z towarzyszącą zielenią, wskazany na rysunku planu, dla którego ustala się:

- 1) utrzymanie obecnej lokalizacji;
- 2) utrzymanie obecnego kształtu i formy obiektu oraz detalu architektonicznego;
- 3) stosowanie barwy elewacji odtwarzającej kolorystykę oryginalną, a także materiały wykończeniowe nawiązujące do oryginalnych (tynk, dachówka ceramiczna, cegła);
- 4) utrzymanie zieleni towarzyszącej obiektowi, w stanie nie pogarszającym stanu technicznego obiektu
- 5) w przypadku przebudowy, rozbudowy i remontów obiektów objętych ochroną należy zachować istniejące, pierwotne formy oraz spadki dachów.

4. Wprowadza się ochronę dla potencjalnych zabytków archeologicznych pozyskanych w trakcie robót ziemnych na całym obszarze objętym planem miejscowym, budowlanych lub jako znaleziska przypadkowe. Wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem, pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych. Postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

#### **Rozdział 5.**

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 8. 1. Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, klasy lokalnej i klasy dojazdowej ustala się jako przestrzenie publiczne.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1, ustala się:

- 1) kształtowanie wnętrza ulicznych poprzez utrzymanie istniejących drzew i realizację nowych nasadzeń;

- 2) dopuszcza się wykonanie oświetlenia i obiektów małej architektury w oparciu o jednolite gabaryty i kolorystykę.

### **Rozdział 6.**

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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**

§ 9. 1. Obszar planu położony jest w granicach jednostek planistycznych gospodarowania wodami - jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP):

- 1) Strzegomka od źródła do zbiornik Dobromierz o kodzie PLRW60004134831, która stanowi część scalonej części wód Strzegomka od źródła do Pełznicy (S00810);
- 2) Nysa Szalona od źródła do sodówki o kodzie PLRW60004138449, która stanowi część scalonej części wód Nysa Szalona (SO0703), dla których obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

2. W obszarze planu nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) tereny zalewowe oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu ustawy Prawo wodne.

### **Rozdział 7.**

**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

§ 10. 1. Na obszarze planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nie mniejsza niż:
  - a) 900m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 1000m<sup>2</sup> dla pozostałej zabudowy;
- 2) szerokość frontu działek nie mniejsza niż:
  - a) 25 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 20 m dla pozostałej zabudowy;
- 3) ustalenie o którym mowa w pkt 1 i 2, nie dotyczy działek pod drogi oraz sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się kąt położenia linii podziału nowo wydzielonych działek budowlanych, w stosunku do drogi, z której następuje obsługa komunikacyjna - od 85 do 95° lub równoległe do istniejącej struktury podziałów, z tolerancją do 10°.

### **Rozdział 8.**

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

§ 11. 1. Przy projektowaniu obiektów budowlanych należy zapewniać ochronę ludności, zgodnie z wymaganiami dotyczącymi obrony cywilnej oraz ochronę przeciwpożarową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Wyznacza się granicę strefy oddziaływania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy powyżej 100kW, wskazaną na rysunku planu, w której ustala się zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

### **Rozdział 9.**

**Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 12. 1. Obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić w oparciu o podstawowy system dróg służący powiązaniom drogowym wewnętrznym i zewnętrznym, na który składają się:

- 1) droga publiczna klasy zbiorczej – KDZ – droga powiatowa Nr 2796 D, ze Starych Bogaczowic do miejscowości Sady Górne, na kierunku północ - południowy wschód;
- 2) droga publiczna klasy lokalnej – KDL – droga ze Starych Bogaczowic do drogi powiatowej Nr 2796 D, do miejscowości Sady Górne;
- 3) droga publiczna klasy dojazdowej – KDD;
- 4) drogi wewnętrzne - KDW.

2. Dopuszcza się wyznaczenie dojazdów niewydzielonych, nie wskazanych na rysunku planu:

- 1) o szerokości nie mniejszej niż 6m;
- 2) zapewnienie tzw. „trójkątów widoczności” o wymiarach min. 5m na 5m, w miejscach skrzyżowań;
- 3) z zachowaniem wymagań ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dotyczących placów manewrowych.

3. Obowiązują następujące ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji:

- 1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie miejsc postojowych, w ilości niezbędnej dla obsługi, lecz nie mniejszej niż:
  - a) 2 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to garaż,
  - b) dla zabudowy usługowej – 1 miejsca postojowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) na każdym terenie oznaczonym symbolem PEW – 1 miejsca postojowe;
- 2) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie miejsc parkingowych na poziomie terenu, wiat, garaży wolnostojących lub wbudowanych;
- 3) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych:
  - a) na terenach, na których wymogi w tym zakresie ustalają przepisy odrębne – zgodnie z tymi przepisami;
  - b) dla obiektów usługowych, poza strefą ruchu – 4% ogólnej liczby stanowisk, jednak nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

**§ 13. 1.** Ustala się ogólne zasady rozwoju infrastruktury technicznej obowiązujące w obszarze planu:

- 1) utrzymuje się przebiegi i lokalizację istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym obsługujących obszar nie objęty planem, z dopuszczeniem ich rozbudowy, przebudowy i remontu;
- 2) ustala się możliwość lokalizacji nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;
- 3) ustala się konieczność uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych w zakresie zabudowy oraz zagospodarowania terenów bezpośrednio przylegających do sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w celu umożliwienia do nich dostępu i obsługi eksploatacyjnej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej, poprzez jej rozbudowę i przebudowę oraz dodatkowe przyłącza;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:

- 1) docelowo ustala się wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich obszarów zainwestowania, w celu odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacyjnej;
- 2) dopuszcza się indywidualne systemy oczyszczania ścieków bytowych - szczelne zbiorniki na nieczystości ciekłe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej, lub do rowów z zastrzeżeniem pkt 2 i pkt 3;

- 2) dopuszcza się retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki, w sposób niezakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich;
- 3) ustala się objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe z terenów o trwałej nawierzchni, w tym dróg, ulic, placów i parkingów oraz innych powierzchni narażonych na zanieczyszczenia środkami ropopochodnymi lub innymi niebezpiecznymi.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii;
- 3) dopuszcza się lokalizację i budowę stacji transformatorowych SN/nN;
- 4) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych.

6. W zakresie sieci teletechnicznej – ustala się realizację sieci i urządzeń zapewniających dostęp do publicznej sieci telefonicznej, internetu szerokopasmowego oraz umożliwiających bezprzewodowy dostęp do Internetu.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz – dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu oraz z sieci gazowej.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) stosowanie indywidualnych instalacji centralnego ogrzewania, o sprawności co najmniej 80% i niskich wskaźnikach emisji zanieczyszczeń do środowiska;
- 2) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii.

#### **Rozdział 10.**

##### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 14. 1. W obszarze planu nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Zakazuje się realizacji tymczasowych obiektów i urządzeń budowlanych, za wyjątkiem obiektów i urządzeń budowlanych przeznaczonych do użytkowania wyłącznie w czasie prowadzenia robót budowlanych.

#### **Rozdział 11.**

##### **Stawki procentowe**

§ 15. Ustala się stawkę służącą do naliczania jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 0%.

#### **Rozdział 12.**

##### **Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy**

§ 16. 1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie szeregowym i bliźniaczym;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone jak na rysunku planu, w odległości 10m od linii rozgraniczającej terenu i drogi wewnętrznej 6KDW;
- 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40%;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40%;
- 5) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,01,
  - b) maksymalna – 0,8;

- 6) liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego nie może przekraczać dwóch, w tym druga kondygnacja w poddaszu;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 9m, z zastrzeżeniem lit b,
  - b) budynków gospodarczych i garaży – 5m;
- 8) poziom posadowienia parteru budynków: 0,3–0,5 m ponad projektowany poziom terenu mierzony przy głównym wejściu do budynku;
- 9) geometria dachów:
  - a) dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci 38–45, z zastrzeżeniem lit b,
  - b) dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych:
    - dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci 20–45,
    - dachy płaskie;
- 10) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami lub oknami połaciowymi; w przypadku stosowania lukarn wymagana jest jedna ich forma na jednym budynku przy czym ustala się aby minimalna odległość lukarn od ścian szczytowych wynosiła 1,5m a dachy lukarn nie łączyły się;
- 11) w zakresie pokrycia dachów ustala się:
  - a) pokrycie dachu dachówką ceramiczną – matową w kolorze czerwonym lub brązowym,
  - b) nakaz stosowania w pokryciach dachów kolorów ciemniejszych niż ściany,
- 12) ustala się konieczność stosowania do wykańczania elewacji materiałów tradycyjnych jak: tynk mineralny, kamień, cegła klinkierowa, drewno;
- 13) w zakresie zasad dotyczących realizacji ogrodzeń zakazuje się stosowania:
  - a) ogrodzeń pełnych, ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł żelbetowych lub betonowych oraz ogrodzeń z blachy,
  - b) ogrodzeń wyższych niż 1,8 m;
- 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 900m<sup>2</sup>.

§ 17. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **2MN** do **4MN**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) zakaz realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie szeregowym i bliźniaczym;
- 2) obowiązujące linie zabudowy, określone jak na rysunku planu, w odległości 6m od linii rozgraniczającej terenu i drogi publicznej klasy lokalnej 1KDL;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone jak na rysunku planu, w odległości 6m od linii rozgraniczającej terenu i drogi wewnętrznej 5KDW;
- 4) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30%;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50%;
- 6) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,01,
  - b) maksymalna – 0,6;
- 7) liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego nie może przekraczać dwóch, w tym druga kondygnacja w poddaszu;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:



- a) 9m, z zastrzeżeniem lit b,
  - b) budynków gospodarczych i garaży – 5m;
- 9) poziom posadowienia parteru budynków: 0,3–0,5 m ponad projektowany poziom terenu mierzony przy głównym wejściu do budynku;
- 10) geometria dachów:
- a) dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci 35–45, z zastrzeżeniem lit b,
  - b) dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych:
    - dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci 20–45,
    - dachy płaskie;
- 11) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami lub oknami połaciowymi; w przypadku stosowania lukarn wymagana jest jedna ich forma na jednym budynku przy czym ustala się aby minimalna odległość lukarn od ścian szczytowych wynosiła 1,5m a dachy lukarn nie łączyły się;
- 12) w zakresie pokrycia dachów ustala się:
- a) pokrycie dachu dachówką ceramiczną – matową w kolorze czerwonym lub brązowym,
  - b) nakaz stosowania w pokryciach dachów kolorów ciemniejszych niż ściany,
- 13) ustala się konieczność stosowania do wykańczania elewacji materiałów tradycyjnych jak: tynk mineralny, kamień, cegła klinkierowa, drewno;
- 14) w zakresie zasad dotyczących realizacji ogrodzeń zakazuje się stosowania:
- a) ogrodzeń pełnych, ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł żelbetowych lub betonowych oraz ogrodzeń z blachy,
  - b) ogrodzeń wyższych niż 1,8 m;
- 15) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000m<sup>2</sup>.
- § 18. 1.** Wyznaczają się **tereny zabudowy zagrodowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1RM** do **3RM**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone jak na rysunku planu, w odległości 5m od linii rozgraniczającej terenów i dróg publicznych;
  - 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30%;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40%;
  - 4) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna – 0,01,
    - b) maksymalna – 0,6;
  - 5) liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego nie może przekraczać dwóch, w tym druga kondygnacja w poddaszu;
  - 6) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) 9m, z zastrzeżeniem lit b,
    - b) dla budynków gospodarczych i garaży dla sprzętu rolniczego – 12m.
  - 7) geometria dachów:
    - a) dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci 30–45°, zastrzeżeniem lit. b,
    - b) dla wolnostojących garaży:
      - dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci 20–45,

- dachy płaskie;

- 8) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami lub oknami połaciowymi; w przypadku stosowania lukarn wymagana jest jedna ich forma na jednym budynku przy czym ustala się aby minimalna odległość lukarn od ścian szczytowych wynosiła 1,5 m a dachy lukarn nie łączyły się;
- 9) w zakresie pokrycia dachów ustala się:
  - a) pokrycie dachu dachówką ceramiczną – matową w kolorze czerwonym lub brązowym,
  - b) nakaz stosowania w pokryciach dachów kolorów ciemniejszych niż ściany;
- 10) ustala się konieczność stosowania do wykańczania elewacji materiałów tradycyjnych jak: tynk mineralny, kamień, cegła klinkierowa, drewno;
- 11) w zakresie zasad dotyczących realizacji ogrodzeń zakazuje się stosowania ogrodzeń z blachy.

**§ 19.** 1. Wyznacza się teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) wolnostojących budynków gospodarczych, budynków pomocniczych;
- 2) dojazdów niewydzielonych, miejsc postojowych;
- 3) zieleni towarzyszącej;
- 4) ogrodzeń, zadaszeń, tarasów, wiat;
- 5) budowli terenowych, w szczególności takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
- 6) obiektów małej architektury.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30%;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40%;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,01,
  - b) maksymalna – 0,6;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 9m;
- 5) geometria dachów – dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 30–45°.
- 6) w zakresie pokrycia dachów ustala się:
  - a) pokrycie dachu dachówką ceramiczną – matową w kolorze czerwonym lub brązowym,
  - b) nakaz stosowania w pokryciach dachów kolorów ciemniejszych niż ściany;
- 7) ustala się konieczność stosowania do wykańczania elewacji materiałów tradycyjnych jak: tynk mineralny, kamień, cegła klinkierowa, drewno;
- 8) w zakresie zasad dotyczących realizacji ogrodzeń zakazuje się stosowania ogrodzeń z blachy.

**§ 20.** 1. Wyznacza się **tereny produkcji energii ze odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW – elektrowni wiatrowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1PEW** do **4PEW**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny produkcji energii z odnawialnych źródeł energii, o mocy powyżej 100kW – elektrowni wiatrowych wraz z urządzeniami technologicznymi.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) lokalizację:
  - a) infrastruktury technicznej oraz urządzeń i budowli służących wykorzystaniu i obsłudze elektrowni wiatrowych,

- b) dojazdów niewydzielonych, miejsc postojowych oraz placów manewrowych i montażowo-dźwigowych,
  - c) zieleni towarzyszącej
  - d) ogrodzeń, zadaszeń, wiat
  - e) obiektów małej architektury
- 2) możliwość wykorzystania rolniczego.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, określona jak na rysunku planu, w odległości 5m od linii rozgraniczającej terenów;
  - 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 80%;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 10%;
  - 4) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna – 0,01,
    - b) maksymalna – 0,8;
  - 5) dopuszcza się moc pojedynczej elektrowni wiatrowej maksymalnie – do 3,5MW;
  - 6) maksymalna wysokość całkowita elektrowni wiatrowej, mierzona do górnego punktu skrzydła - 215 m;
  - 7) maksymalna wysokość masztu elektrowni wiatrowej - do 150m;
  - 8) maksymalna wysokość pozostałych budowli i urządzeń - 7m;
  - 9) obowiązuje:
    - a) wymóg stosowania kolorów jasnych, niekontrastujących z otoczeniem, jednakowego w parku elektrowni wiatrowych,
    - b) nakaz wykluczenia odbłasków i refleksów świetlnych, poprzez zastosowanie matowych powłok lakierniczych,
    - c) wymóg przeszkodowego oznakowania świetlnego i kolorystycznego, nocnego oraz dziennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz właściwego zgłoszenia przeszkód służbom lotniczym,
    - d) zakaz stosowania oświetlenia wież elektrowni wiatrowych, powodujących nadmierne podświetlenia tła, zmniejszającego zasięg światła znaków nawigacyjnych oraz przypominającego znaki nawigacyjne,
    - e) nakaz zachowania minimalnej wymaganej odległości elektrowni wiatrowych od infrastruktury drogowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 10) obowiązuje obsługa od strony przyległych terenów dróg wewnętrznych.

**§ 21.** 1. Wyznacza się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami **1R, 4R, 6R, 9R, 10R** i od **12R** do **17R**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się dolesienia;
- 2) ustala się zakaz zabudowy, z wyjątkiem dopuszczonej na podstawie przepisów odrębnych.

**§ 22.** 1. Wyznacza się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami **2R, 3R, 5R, 7R, 8R** i **11R**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zakaz dolesienia;
- 2) zakaz zabudowy.

**§ 23.** 1. Wyznacza się tereny zieleni rolniczej i nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZR** i od **5ZR** do **16ZR**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleń rolnicza, zieleń nieurządzona, łąki i pastwiska;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – dolesienie.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu – ustala się zakaz budowy budynków.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny zieleni rolniczej i nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **2ZR**, **3ZR** i **4ZR**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleń rolnicza, zieleń nieurządzona, łąki i pastwiska.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu – ustala się zakaz zabudowy.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny zieleni rolniczej i nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **2ZR**, **3ZR** i **4ZR**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleń rolnicza, zieleń nieurządzona, łąki i pastwiska.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu – ustala się zakaz zabudowy.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny lasu, oznaczone na rysunku planu symbolami **6ZL**, **10ZL** i **18ZL**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – las.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu – ustala się zakaz zabudowy.

§ 27. 1. Wyznacza się tereny lasu, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1ZLD** do **6ZLD** i od **9ZLD** do **14ZLD**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – dolesienia i zadrzewienia, łąki i pastwiska;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) dojazdy niewydzielone,
  - b) obiekty małej architektury,
  - c) sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu – ustala się zakaz budowy budynków.

§ 28. 1. Wyznacza się tereny zieleni rolniczej i nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **7ZLD** i **8ZLD**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – dolesienia i zadrzewienia, łąki i pastwiska;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) dojazdy niewydzielone,
  - b) obiekty małej architektury,
  - c) sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu – ustala się zakaz zabudowy.

§ 29. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1WS** do **3WS**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

§ 30. 1. Wyznacza teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDZ**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy zbiorczej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – od 20 m do 23 m.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1, wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 31. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy lokalnej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – 12m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania do 22m.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1, wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

**§ 32.** 1. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – 10m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania do 15 m.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1, wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

**§ 33.** 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDW** do **7KDW**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 w obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację:

- 1) elementów drogi i urządzeń obsługi uczestników ruchu, w szczególności: jezdnie, chodniki;
- 2) urządzeń technicznych drogi, w szczególności takich jak: odwodnienie i oświetlenie dróg, bariery i wygrozdzenia, skarpy i podparcia drogowej budowli ziemnej, konstrukcje mostowe, przepusty;
- 3) miejsc postojowych i zieleni towarzyszącej, o ile nie będą one kolidowały z ruchem pieszym i kołowym;
- 4) ścieżek rowerowych;
- 5) obiektów małej architektury;
- 6) infrastruktury technicznej.

3. Zasady zagospodarowania terenu - szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) dla 1KDW – 8m, z lokalnymi poszerzeniami do 13m;
- 2) dla 2KDW – od 8m do 9m, z lokalnym poszerzeniem do 15m;
- 3) dla 3KDW i 7KDW – 8m, z lokalnymi poszerzeniami do 13 i do 21m;
- 4) dla 4KDW – od 3m do 8,5m;
- 5) dla 5KDW – 8m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań do 18m;
- 6) dla 6KDW – od 6m do 8,5m.

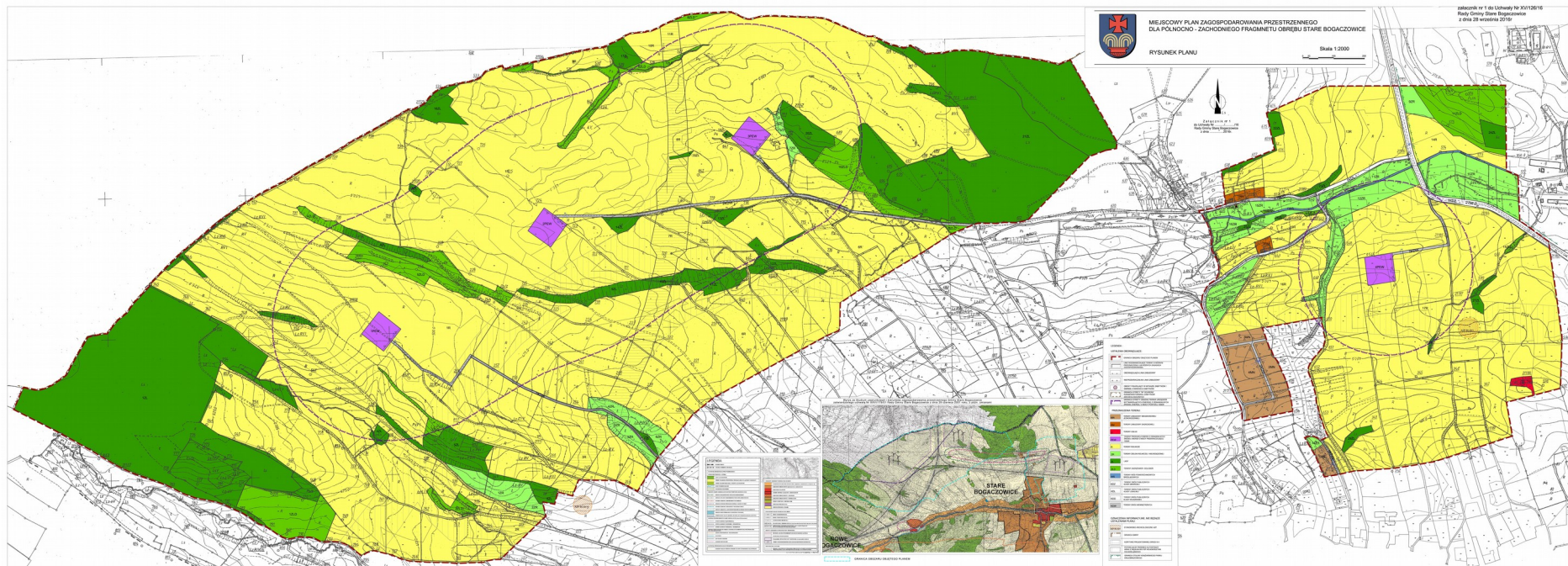
### **Rozdział 13. Przepisy końcowe**

**§ 34.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Bogaczowice.

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

Przewodnicząca Rady Gminy:

A. Stępnik



Załącznik nr 2 do  
Uchwały Nr XV/126/16  
Rady Gminy Stare Bogaczowice  
z dnia 28 września 2016r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla północno-zachodniego fragmentu obrębu Stare Bogaczowice.**



Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199 - tekst jednolity z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 - tekst jednolity z późn. zm.), Rada Gminy Stare Bogaczowice, rozstrzyga co następuje:

§ 1. W związku z tym, że w ustawowym terminie, to jest od dnia od 31 marca 2016 r. do 16 maja 2016 r., nie wniesiono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno-zachodniego fragmentu obrębu Stare Bogaczowice, nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.

Załącznik nr 3 do  
Uchwały Nr XV/126/16  
Rady Gminy Stare Bogaczowice  
z dnia 28 września 2016r.

### **Rozstrzygnięcie**

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199 - tekst jednolity z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 - tekst jednolity z późn. zm.), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2010 r. Nr 80, poz. 526 - tekst jednolity z późn. zm.), Rada Gminy Stare Bogaczowice uchwała, co następuje:

§ 1. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno-zachodniego fragmentu obrębu Stare Bogaczowice, przewiduje się, że mogą wystąpić potrzeby inwestycyjne związane z:

1. rozbudową i modernizacją istniejących dróg publicznych;
2. rozbudową i modernizacją sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz sieci elektroenergetycznej obejmującej potrzeby oświetlenia ulicznego dróg publicznych.

§ 2. Nie określa się harmonogramu realizacji inwestycji wymienionych w § 1. Realizacja wymienionych inwestycji odbywać się będzie sukcesywnie, w miarę pozyskania środków finansowych oraz rozwoju inwestycji na obszarze objętym planem.

§ 3. Powyżej wymienione inwestycje mogą być finansowane ze środków własnych Gminy lub przy wykorzystaniu dotacji unijnych lub krajowych, oraz w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.