

684

UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W BOLKOWIE NR XXIV/169/08

z dnia 4 listopada 2008 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Sady Dolne w gminie Bolków

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 146, poz. 1055, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880), w związku z uchwałą nr XXIV/123/04 Rady Miejskiej w Bolkowie z dnia 27 sierpnia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Sady Dolne w Gminie Bolków, oraz po stwierdzeniu zgodności ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Bolków ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bolków” uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Bolkowie nr XLVII/245/06 z dnia 30 czerwca 2006 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Sady Dolne w Gminie Bolków, zwany dalej planem.

R o z d z i a ł 1

Przedmiot i zakres ustaleń planu

§ 1

1. Zmianą planu obejmuje się następujący teren położony we **wsi Sady Dolne** w gminie Bolków – w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Ustalenia planu wyrażone są w postaci:
 - 1) niniejszej uchwały stanowiącej tekst planu,
 - 2) rysunku planu w skali 1:2000 sporządzonego na mapie sytuacyjno-wysokościowej z państwowego zasobu geodezyjnego.

§ 2

1. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 – stanowiący rysunek planu w skali 1:2000,
 - 2) załącznik nr 2 – „Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu”,
 - 3) załącznik nr 3 – „Sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania”.
2. Załączniki nr 2 i 3, o których mowa w ust. 1, nie są ustaleniami planu.
3. Obszar i zakres opracowania zmiany planu są zgodne z uchwałą nr XXIV/123/04 Rady Miejskiej w Bolkowie z dnia 27 sierpnia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miej-

scowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Sady Dolne w gminie Bolków, oraz z nr XLVII/245/06 z dnia 30 czerwca 2006 r. w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bolków”.

§ 3

1. Zakres opracowania planu obejmuje następującą problematykę określoną w art. 15 ust. 2 ustawy, a mianowicie:
 - 1) określenie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym: linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
 - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.
- 11) **nieprzekraczalnej linii planowanej zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte elementy projektowanego, nowego budynku, takie jak: podesty, tarasy, balkony, wykusze, schody wyrównawcze, pochylnie itp., linia ta nie dotyczy elementów małej architektury;
- 12) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku w rozumieniu przepisów budowlanych;
- 13) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów odrębnych i ustaleń niniejszego planu;

R o z d z i a ł 2

Przepisy ogólne

§ 4

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, sporządzony na mocy uchwały nr XXIV/123/04 Rady Miejskiej w Bolkowie z dnia 27 sierpnia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Sady Dolne w gminie Bolków,
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Bolkowie,
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzny zapis ustaleń planu sporządzony na odpowiednim podkładzie geodezyjnym z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zawarty w granicach opracowania w skali 1:2000, wraz z oznaczeniami i informacjami stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze w obrębie linii rozgraniczających, określone symbolem,
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 7) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z przepisami wykonawczymi,
- 8) **zagospodarowaniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć doraźne wykorzystanie terenu, które może występować na wyznaczonym obszarze w ograniczonym czasie, określonym w decyzji administracyjnej, na podstawie niniejszego planu oraz przepisów odrębnych;
- 9) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 10) **terenie** – należy przez to rozumieć jeden lub więcej obszarów wyznaczonych na rysunku planu;
- 14) **osadnictwie wiejskim** – należy przez to rozumieć możliwość realizacji na terenach rolniczych zabudowanych i niezabudowanych zabudowy zagrodowej oraz zabudowy usługowej nieuciążliwej, o ile ustalenia niniejszego planu nie stanowią inaczej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) **budynkach gospodarstw rolniczych** – należy przez to rozumieć budynki niemieszkalne, budowle i urządzenia zlokalizowane na gruntach rolnych (wchodzących w skład gospodarstw rolniczych), służące wyłącznie prowadzeniu produkcji rolniczej, przechowywaniu środków produkcji, przetwarzaniu i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów rolniczych, takie jak: obory, stajnie, budynki inwentarskie dla trzody chlewnej, owczarnie, stadniny koni, przemysłowe fermy drobiu, stodoły, pomieszczenia do przechowywania sprzętu, szopy rolnicze, spiżarnie, piwnice, szklarnie, silosy rolnicze, budynki służące przetwórstwu rolno – spożywczemu itp. oraz towarzyszące im urządzenia techniczne;
- 16) **budynkach służących obsłudze agroturystycznej** – należy przez to rozumieć budynki zlokalizowane w zabudowie zagrodowej, w czynnym gospodarstwie rolniczym, w którym urządzono nie więcej niż 5 pokoi do wynajęcia, z możliwością wydawania całodziennych posiłków i realizacji funkcji wypoczynkowej dla zakwaterowanych gości;
- 17) **zabudowie zagrodowej (siedlisku rolniczym)** – należy przez to rozumieć grunty rolne lub leśne zabudowane, obejmujące budynki mieszkalne oraz towarzyszące im budynki gospodarstw rolniczych lub leśnych, powiązane wspólną przestrzenią komunikacyjną. W zabudowie zagrodowej mogą występować budynki służące obsłudze agroturystycznej;
- 18) **nowej zabudowie zagrodowej** – należy przez to rozumieć zabudowę zagrodową, powstającą na gruntach rolnych, niezwiązaną funkcjonalnie z istniejącym gospodarstwem rolnym i jego zabudową;
- 19) **gospodarstwie rolniczym** – należy przez to rozumieć grunty rolne oraz inne grunty, o areale nie mniejszym niż 1 ha, które stanowią

zorganizowaną całość wraz z budynkami mieszkalnymi, budynkami gospodarstw rolniczych, inwentarzem żywym i martwym, zasobami siły roboczej i pociągowej, zapasami oraz prawami i obowiązkami związanymi z prowadzeniem działalności rolniczej;

- 20) **lokalnych tradycjach budowlanych** – należy przez to rozumieć zabudowę zagrodową zlokalizowaną wzdłuż dróg publicznych oraz formy i detale architektoniczne o następujących cechach: budynki drewniane i murowane, parterowe, założone na rzucie prostokąta; dachy wysokie, dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45° z osiowo umieszczoną lukarną i przybudowanym gankiem; małe, symetrycznie rozmieszczone prostokątne otwory okienne; symetryczne podziały okienne; elewacje budynków drewnianych szalowane deskami; elewacje budynków murowanych tynkowane; pokrycia dachowe w kolorze szarym, brązowym i rdzawym;
- 21) **harmonii architektonicznej zespołu zabudowy** – należy przez to rozumieć stosowanie lub nawiązanie (odpowiednio do wymagań szczegółowych planu) do lokalnych lub historycznych tradycji budowlanych oraz:
- dostosowanie gabarytów i form obiektów budowlanych do skali budynków istniejących w sąsiedztwie,
 - stosowanie pokryć dachowych w odcieniach szarości i brązu lub w innym kolorze harmonizującym z otoczeniem,
 - stosowanie kolorystyki elewacji w gamie zgaszonych kolorów naturalnych, unikając czystej bieli w dużych płaszczyznach i ostrych kontrastów,
 - architektura obiektu nie może powodować w krajobrazie silnie eksponowanych dominant;
- 22) **małej architekturze** – należy przez to rozumieć urządzenia użytkowe służące rekreacji i utrzymaniu porządku, takie jak: ławki, murki, śmietniki, osłony, trzepaki, punkty poboru wody, tablice informacyjne, deszczochrony o powierzchni zabudowy do 10 m², ogrodzenia, trejaże, pergole, place zabaw dla dzieci i inne obiekty architektury ogrodowej;
- 23) **rozwiązaniu ekologicznym** – należy przez to rozumieć rozwiązanie nieszkodliwe dla środowiska przyrodniczego, będące zgodne z ustawą Prawo ochrony środowiska i normami obowiązującymi w tym zakresie;
- 24) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej lub obszaru, która pozostaje niezabudowana, niestanowiąca nawierzchni dojazdów i dojeżdżających, pokryta trwałą roślinnością np. zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, kwietniki, powierzchniowe zbiorniki wodne;
- 25) **ciągach komunikacyjnych** – należy przez to rozumieć tereny komunikacji publicznej, wewnętrznej i gospodarczej.

§ 5

Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu ściśle określone,
- 3) nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy,
- 4) literowe oznaczenia podstawowej funkcji terenu,
- 5) granice terenów o różnym przeznaczeniu.

Ustalenia w zakresie struktury przestrzennej planu

§ 6

1. W celu ustalenia segregacji funkcji terenów i harmonijnego kształtowania krajobrazu, tereny objęte niniejszym planem dzieli się na:
 - 1) strefę osadnictwa wiejskiego;
 - 2) strefę zabudowy obiektami produkcji i obsługi gospodarki rolnej.
2. Strefy wymienione w ust. 1 wyznacza się na rysunkach planu w skali 1:2000 – za pomocą symboli funkcji terenu i linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu ściśle określonych.

§ 7

1. W strefie osadnictwa wiejskiego, na terenach rolniczych zabudowanych (oznaczonych symbolem **RM**), objętych granicami planu w skali 1:2000 dopuszcza się prawo zabudowy, zgodnie z ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale.
2. W strefie osadnictwa wiejskiego objętej granicami planu w skali 1:2000 wyznacza się tereny przeznaczone pod zabudowę oraz infrastrukturę komunikacyjną i techniczną.
3. W strefie zabudowy obiektami produkcji i obsługi gospodarki rolnej (oznaczonych symbolem **RU**), ustala się wszystkie formy zabudowy oraz infrastrukturę komunikacyjną i techniczną.

R o z d z i a ł 3**Przepisy szczegółowe****Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów**

§ 8

1 RM

1. Ustala się teren przeznaczony pod nowe funkcje **mieszkalnictwa w zabudowie siedliskowej** oznaczony na rysunku planu symbolem **1 RM**, którego podstawowe przeznaczenie stanowi mieszkalnictwo.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 RM** ustala się budowę nowych obiektów z zachowaniem lokalnych tradycji budowlanych.
3. Wyznacza się gabaryty nowych obiektów – maksymalnie dwie kondygnacje plus poddasze użytkowe z dachami symetrycznymi o kącie nachylenia od 35% do 45% krytymi dachówką lub materiałem podobnym.
4. Zaleca się osiowe rozwiązanie elewacji frontowej nowo wznoszonych budynków mieszkalnych.

5. Budynki gospodarcze (w tym garaże mogą być wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolno stojące. Dopuszcza się budowę wolno stojących jedno- lub dwustanowiskowych garaży o wysokości 1 kondygnacji z dachami symetrycznymi o kącie nachylenia od 35% do 45% krytymi dachówką lub materiałem podobnym.
6. Obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych na terenie działki.
7. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi krajowej nr 5 i 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej.
8. Ustala się zjazdy na działki od strony drogi dojazdowej klasy KD(D1/2).
9. Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej 2000 m².
10. Ustala się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym indywidualne rozwiązania ogrzewania pomieszczeń i odprowadzania ścieków.
11. Ustala się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej.
12. Ustala się zakaz dostępu z drogi KD(GP1/2-2/2).

§ 9

2 RU

1. Ustala się teren przeznaczony pod nowe funkcje **terenów produkcji obsługi rolnictwa** oznaczony na rysunku planu symbolem **2 RU**, którego podstawowe przeznaczenie stanowią obiekty i urządzenia związane z produkcją rolną, przetwórstwem i usługami, agroturystyką i hodowlą zwierząt (np. koni, kucyków, kóz, owiec).
 2. Dopuszczalne przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 RU** stanowią:
 - 1) obiekty magazynowe, składowe, hurtownie, suszarnie zboża, silosy,
 - 2) pomocnicze obiekty gospodarcze dla przeznaczenia podstawowego,
 - 3) dojazdy, place, miejsca postojowe,
 - 4) zespoły parkowe, zieleń o funkcjach izolacyjnych,
 - 5) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
 3. W granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 RU** obowiązuje zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkalnej oraz podziału własnościowego założenia dworsko-parkowego w granicach objętych strefą ochrony konserwatorskiej.
 4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 RU** ustala się budowę nowych obiektów z zachowaniem lokalnych tradycji budowlanych.
 5. Wyznacza się gabaryty nowych obiektów – maksymalnie dwie kondygnacje plus poddasze użytkowe z dachami symetrycznymi o kącie nachylenia od 35% do 45% krytymi dachówką lub materiałem podobnym. Wysokość zabudowy nie dotyczy silosów i suszarni zboża.
6. Ustala się następujące zasady, warunki parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu **2 RU**:
 - 1) dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolną pod warunkiem:
 - a) **zachowania** ich nieuciążliwości w stosunku do istniejącego i wskazanego sposobu zagospodarowania terenu,
 - b) **uwzględnienia** specjalistycznych wskazań konserwatorskich,
 - c) **obowiązuje ochrona i odnowa** obiektów zabytkowych oraz założeń zieleni,
 - 2) place manewrowe i postojowe należy zapewnić w granicach działki budowlanej,
 - 3) w zagospodarowaniu terenów związanych z obiektami produkcji rolnej należy stosować zieleń o funkcjach izolacyjno-estetycznych,
 - 4) ścieki technologiczne powstające w lokalizowanych obiektach przed ich zrzutem do odbiorników muszą spełniać warunki określone przepisami szczególnymi,
 - 5) sposób zagospodarowania terenu musi uwzględniać zapewnienie możliwości gromadzenia odpadów przed ich wywozem w obrębie terenu lokalizacji obiektu z zabezpieczeniem przed zagrożeniami zanieczyszczeniem wód i gruntu.
 7. Ustala się minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20%, a powierzchnię działki budowlanej ok. 50 000 m².
 8. Ustala się maksymalny procent zabudowy terenu na poziomie 60%.
 9. W granicach terenu objętego planem oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowane jest **stanowisko archeologiczne**, które oznaczono na rysunku planu.
 10. Prowadzenie wszelkich prac inwestycyjnych na terenie i w bezpośrednim sąsiedztwie stanowisk archeologicznych możliwe jest po przeprowadzeniu ratowniczych badań archeologicznych i wykopaliskowych, na które należy uzyskać zezwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.
 11. Prowadzenie wszelkich prac inwestycyjnych poza zasięgiem stanowisk archeologicznych możliwe jest po powiadomieniu służb ochrony zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych, z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem.
 12. W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych za zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
 13. Ratownicze badania archeologiczne wykopaliskowe, o których mowa wyżej należy, prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.
 14. Ustala się zakaz dostępu z drogi KD(GP1/2-2/2).

§ 10

3 RU

1. Ustala się teren przeznaczony pod funkcje **terenów produkcji obsługi rolnictwa** oznaczony na ry-

- sunku planu symbolem **3 RU**, którego podstawowe przeznaczenie stanowią obiekty i urządzenia związane z produkcją rolną, przetwórstwem i usługami.
2. Dopuszczalne przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3 RU** stanowią:
 - 1) obiekty magazynowe, składowe, hurtownie, suszarnie zboża, silosy, warsztaty naprawcze,
 - 2) pomocnicze obiekty gospodarcze, biurowe i socjalne dla przeznaczenia podstawowego,
 - 3) dojazdy, place, miejsca postojowe,
 - 4) zespoły parkowe, zieleń o funkcjach izolacyjnych,
 - 5) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
 3. W granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3 RU** dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkalnej oraz podziału własnościowego założenia dworsko-parkowego w granicach objętych strefą ochrony konserwatorskiej.
 4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3 RU** ustala się budowę nowych obiektów z zachowaniem lokalnych tradycji budowlanych.
 5. Wyznacza się gabaryty nowych obiektów – maksymalnie dwie kondygnacje plus poddasze użytkowe z dachami symetrycznymi o kącie nachylenia od 35% do 45% krytymi dachówką lub materiałem podobnym. Wysokość zabudowy nie dotyczy silosów i suszarni zboża.
 6. Ustala się następujące zasady, warunki parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu **3 RU**:
 - 1) w zespołach dworskich dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolną pod warunkiem:
 - a) **zachowania** ich nieuciążliwości w stosunku do istniejącego i wskazanego sposobu zagospodarowania terenu,
 - b) **uwzględnienia** specjalistycznych wskazań konserwatorskich,
 - c) **obowiązuje ochrona i odnowa** obiektów zabytkowych oraz założeń zieleni,
 - d) wysokość budynków, za wyjątkiem zabytkowych budynków mieszkalnych i gospodarczych zespołów dworskich, nie może być wyższa niż średnia wysokość zabudowy stanowiącej ich bezpośrednie otoczenie,
 - 2) place manewrowe i postojowe należy zapewnić w granicach działki budowlanej,
 - 3) w zagospodarowaniu terenów związanych z obiektami produkcji rolnej należy stosować zieleń o funkcjach izolacyjno-estetycznych,
 - 4) ścieki technologiczne powstające w lokalizowanych obiektach przed ich zrzutem do odborników muszą spełniać warunki określone przepisami szczególnymi,
 - 5) sposób zagospodarowania terenu musi uwzględniać zapewnienie możliwości gromadzenia odpadów przed ich wywozem w obrę-

bie terenu lokalizacji obiektu z zabezpieczeniem przed zagrożeniami zanieczyszczeniem wód i gruntu.

7. Ustala się minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20%, a powierzchnię działki budowlanej ok. 50 000 m².
8. Ustala się maksymalny procent zabudowy terenu na poziomie 60%.

§ 11

2 RM

1. Wyznacza się teren przeznaczony pod istniejącą funkcję **mieszkalnictwa w zabudowie siedliskowej** oznaczony na rysunku planu symbolem **2 RM**, którego podstawowe przeznaczenie stanowi mieszkalnictwo.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 RM** ustala się budowę nowych obiektów lub przebudowę istniejących obiektów z zachowaniem lokalnych tradycji budowlanych
3. Wyznacza się gabaryty nowych obiektów – maksymalnie dwie kondygnacje plus poddasze użytkowe z dachami symetrycznymi o kącie nachylenia od 35% do 45% krytymi dachówką lub materiałem podobnym.
4. Zaleca się osiowe rozwiązanie elewacji frontowej nowo wznoszonych budynków mieszkalnych.
5. Budynki gospodarcze (w tym garaże mogą być wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolno stojące. Dopuszcza się budowę wolno stojących jedno- lub dwustanowiskowych garaży o wysokości 1 kondygnacji z dachami symetrycznymi o kącie nachylenia od 35% do 45% krytymi dachówką lub materiałem podobnym.
6. Obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych na terenie działki.
7. Ustala się zjazdy na działki od strony drogi powiatowej klasy KD(Z1/2).
8. Ustala się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym indywidualne rozwiązania ogrzewania pomieszczeń i odprowadzania ścieków.
9. Ustala się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej.

§ 12

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Wprowadza się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów związanych z realizacją inwestycji ustalonych planem;
 - 2) zagospodarowanie terenu winno być dostosowane do otaczającego krajobrazu;
 - 3) od strony przestrzeni publicznych – ulic, dróg i placów obowiązkowo należy kształtować elewacje nowo planowanych obiektów ze szczególną dbałością o formę architektoniczną elewacji, dachu, okien, drzwi i detali architektonicznych.

2. Wzdłuż dróg publicznych nie dopuszcza się realizacji nowych ogrodzeń pełnych. Dopuszcza się ogradzanie posesji ogrodzeniami ażurowymi, na podmurówkach lub zielonymi szpalerami.
3. W liniach rozgraniczających dróg, określonych na rysunku planu, nie dopuszcza się sytuowania trwałych obiektów kubaturowych, prócz wiat przystankowych.
4. Nziemne zbiorniki gazu lub oleju opałowego należy lokalizować w miejscach niewidocznych z dróg publicznych lub zakrywać za pomocą elementów małej architektury lub nasadzeń zieleni od strony dróg publicznych.

§ 13

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Ustala się następujące kategorie terenów, dla potrzeb określenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku oraz dopuszczalnej uciążliwości prowadzonej działalności:
 - a) **tereny zabudowy mieszkaniowej** – tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**, tereny obsługi produkcji rolnictwa, oznaczone symbolem **RU**, dla których w tekście planu ustalono zachowanie istniejącej funkcji mieszkaniowej.
2. Ustala się wyposażenie terenów osadniczych, mieszkaniowych, usługowych w wodociąg i sieć kanalizacji sanitarnej. W przypadku wytwarzania ścieków o ponadnormatywnych zanieczyszczeniach wymagane jest podczyszczanie ścieków na terenie własnym inwestora.
3. Ustala się obowiązek neutralizowania substancji ropopochodnych i chemicznych na terenie własnym inwestora.
4. Obowiązuje oczyszczenie wód opadowych w stopniu zapewniającym spełnienie wymogów określonych w przepisach szczególnych, przed ich wprowadzeniem do odbiornika.
5. Ustala się obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi.
6. W przypadku realizowania nowych kotłowni lokalnych wymaga się stosowania paliw zapewniających dotrzymywanie obowiązujących norm emisji zanieczyszczeń.
7. Istniejąca zieleń przydrożna – do zachowania, jeżeli niewymagane są wycięcia związane z poszerzaniem korony dróg lub zapewnieniem bezpieczeństwa ruchu drogowego.
8. System gospodarowania odpadami – zgodnie z planem gospodarki odpadami gminy – oparty jest na gminnym wysypisku śmieci w Bolkowie. We wsiach należy zorganizować ogrodzony i odpowiednio wyposażony lokalny punkt selektywnej zbiórki i gromadzenia odpadów, którego lokalizację dopuszcza się w granicach obszaru objętego niniejszym planem.
9. Obszar objęty planem, w granicach oznaczonych na rysunku planu, jest położony w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Kaczawy w Przybkwie

dla miasta Legnicy, ustanowionej decyzją Wojewody Legnickiego nr OŚ.III.6210-2/56/95 w jej obszarze ustala się:

- dla nowych zakładów przemysłowych, ferm hodowlanych, magazynów ropopochodnych i innych substancji chemicznych oraz rurociągów do ich transportu, wysypisk, wylewisk i innych urządzeń do utylizacji odpadów komunalnych, nowych cmentarzy i miejsc grzebania zwierząt; obowiązek uzyskania pozytywnej opinii określającej warunki realizacji inwestycji działalności gospodarczej w zakresie wymogów ochrony środowiska Wojewody Dolnośląskiego, Marszałka Województwa Dolnośląskiego oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

§ 14

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - a) prace ziemne na terenach wyznaczonych zmianą planu wymagają nadzoru archeologiczno-konserwatorskiego,
 - b) na terenie zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne **Sady Dolne 84-20 nr 3/3**,
 - c) zasady prowadzenia prac zawarto w § 9 w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.
2. Osoby prowadzące roboty budowlane lub ziemne w razie odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, zobowiązane są:
 - a) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
 - b) zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia przy użyciu dostępnych środków,
 - c) niezwłocznie zawiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli to nie jest możliwe, zawiadomić Burmistrza Bolkowa.
3. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3RU** zlokalizowany jest **strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej**.
4. Na obszarze strefy należy:
 - a) zachować historyczny układ przestrzenny (tj. rozplanowanie dróg, ulic, placów, linie zabudowy, kompozycje wnętrz urbanistycznych i kompozycję zieleni) jak i poszczególne elementy tego układu (tj. nawierzchnie dróg, ulic i chodników, cieki i zbiorniki wodne,, instalacje wodne i inne historyczne obiekty techniczne, zabudowę i zieleń),
 - b) konserwować zachowane elementy układu przestrzennego,
 - c) poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych poddawać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej i projektowanej funkcji do wartości obiektu,
 - d) dążyć do odtworzenia zniszczonych elementów zespołu,
 - e) dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie, sytu-

acji, skali i bryły oraz nawiązać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej,

f) w przypadku nowych inwestycji należy przyjąć zasadę niekolidowania z historycznym charakterem obiektów i terenu.

5. Wszelkie prace budowlane w strefie A wymagają pisemnego pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 15

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Wymogi wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych (dróg, ulic i placów) zostaną spełnione poprzez wdrożenie w życie zasad określonych w § 12 niniejszej uchwały.

§ 16

Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego

KD (GP 1/2 docelowo 2/2)

1. Istniejący odcinek drogi krajowej nr 5 – droga główna ruchu przyspieszonego, jednojezdniowa, dwupasowa; docelowo dwujezdniowa, dwupasowa wzdłuż dróg – szlaki rowerowe.
2. Zaleca się:
 - 1) poszerzenia linii rozgraniczających – jak w rysunku planu;
 - 2) przekrój drogowy w granicach terenów zainwestowanych.
3. Obejmuje się ochroną wartościową zieleni przydrożną.
4. Ustala się docelowo przebudowę drogi związaną z planowaną lokalizacją węzła z drogą ruchu przyspieszonego **S3**.

KD (Z1/2)

1. Istniejący odcinek drogi powiatowej zbiorczej, jednojezdniowej, dwupasowej; wzdłuż dróg – szlaki rowerowe.
2. Zaleca się:
 - 1) poszerzenia linii rozgraniczających – jak w rysunku planu;
 - 2) przekrój półuliczny lub uliczny w granicach terenów zainwestowanych.
3. Obejmuje się ochroną wartościową zieleni przydrożną.
4. Ustala się docelowo przebudowę drogi związaną z planowaną lokalizacją węzła z drogą ruchu przyspieszonego **S3**.
5. Ustala się wyłączny dojazd do terenów oznaczonych symbolem **2RU** i **3RU**.

KD(D1/2)

1. Projektowane i istniejące drogi gminne – dojazdowe, jednojezdniowe, dwupasowe.
2. Projektowane odcinki dróg przy zabudowie mieszkaniowej – szerokość w liniach rozgraniczających drogi 10 m – jak w rysunku planu.
3. Zaleca się poszerzenia linii rozgraniczających – jak w rysunku planu.
4. Istniejące nasadzenia przydrożne – do zachowania.

5. Ustala się docelowo przebudowę drogi związaną z planowaną lokalizacją węzła z drogą ruchu przyspieszonego **S3**.

6. Ustala się dojazd do terenu oznaczonego symbolem **1RM**.

KDW

1. Istniejące i projektowane ciągi piesze i drogi wewnętrzne.
2. Projektowane odcinki dróg przy zabudowie mieszkaniowej – szerokość w liniach rozgraniczających drogi 10 m – jak w rysunku planu.
3. Ustala się zachowanie przydrożnej zieleni wysokiej.

§ 17

1. Pozostałe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zawarto w § 8, § 9 i § 10, § 11 uchwały, w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 18

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Wprowadza się następujące zasady podziału nieruchomości:
 - a) dopuszcza się podział i scalanie nieruchomości dla wszystkich terenów objętych opracowaniem planu,
 - b) szczegółowe zasady podziału nieruchomości zawarto w § 8, § 9 i § 10, § 11 niniejszej uchwały.

§ 19

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

Szczególne warunki zagospodarowania terenów, ograniczenia w ich użytkowaniu oraz – w niektórych wypadkach – szczegółowe wskaźniki kształtowania zagospodarowania ustalone zostały dla poszczególnych terenów w § 8, § 9, § 10, § 11 niniejszej uchwały.

§ 20

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Ustala się następujący zakres infrastruktury technicznej na obszarach objętym ustaleniami planu:
 - a) energia elektryczna,
 - b) gaz,
 - c) wodociąg wody pitnej,
 - d) kanalizacja sanitarna,
 - e) kanalizacja deszczowa,
 - f) telefon.
2. Ustala się następujące zasady obsługi, modernizacji, rozbudowy i budowy w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz i wodę oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych

nych (bytowych i komunalnych) i wód opadowych odbywać się może wyłącznie w ramach działających w mieście Bolkowie i w ośrodkach wiejskich Gminy Bolków systemów;

- b) do ogrzewania pomieszczeń może być stosowana energia dostarczona uzyskiwana z lokalnych i indywidualnych urządzeń wykorzystujących nieuciążliwe dla środowiska paliwa i nośniki energii.
3. Ustala się następujące warunki budowy sieci infrastruktury technicznej:
- a) wszystkie sieci wykonywać należy jako podziemne;
 - b) prowadzenie sieci, powinno odbywać się w wyznaczonych pasach ulicznych i drogowych oraz na terenach komunalnych;
 - c) dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia podziemnego po terenach inwestycyjnych,
 - d) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych dla potrzeb planowanych inwestycji.

§ 21

Do czasu zrealizowania określonego w planie zagospodarowania terenu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie rolnicze.

R o z d z i a ł 4

Przepisy końcowe

§ 22

Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości odpowiadającej:

- a) 30% – dla wszystkich terenów o funkcji **RM** i **RU**.

§ 23

1. W przypadku zmiany definicji ustawowych lub nazw instytucji i organów, o których mowa w uchwale, odpowiednie ustalenia planu należy dostosować do zmienionych definicji ustawowych, wskaźników i normatywów lub nowych nazw instytucji i organów, co nie wymaga przeprowadzania procedury zmiany planu.
2. W przypadku zmiany numerów działek użytych w uchwale lub zmiany numerów policyjnych budynków lub posesji – odpowiednie ustalenia planu należy dostosować do zmienionej numeracji, co nie wymaga przeprowadzania procedury zmiany planu.

§ 24

Ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem graficznym nr 1 – rysunkiem planu stanowiącymi integralną część uchwały, oraz załącznikami nr 2 i 3 podlegają publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Bolków.

§ 25

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Bolkowa.

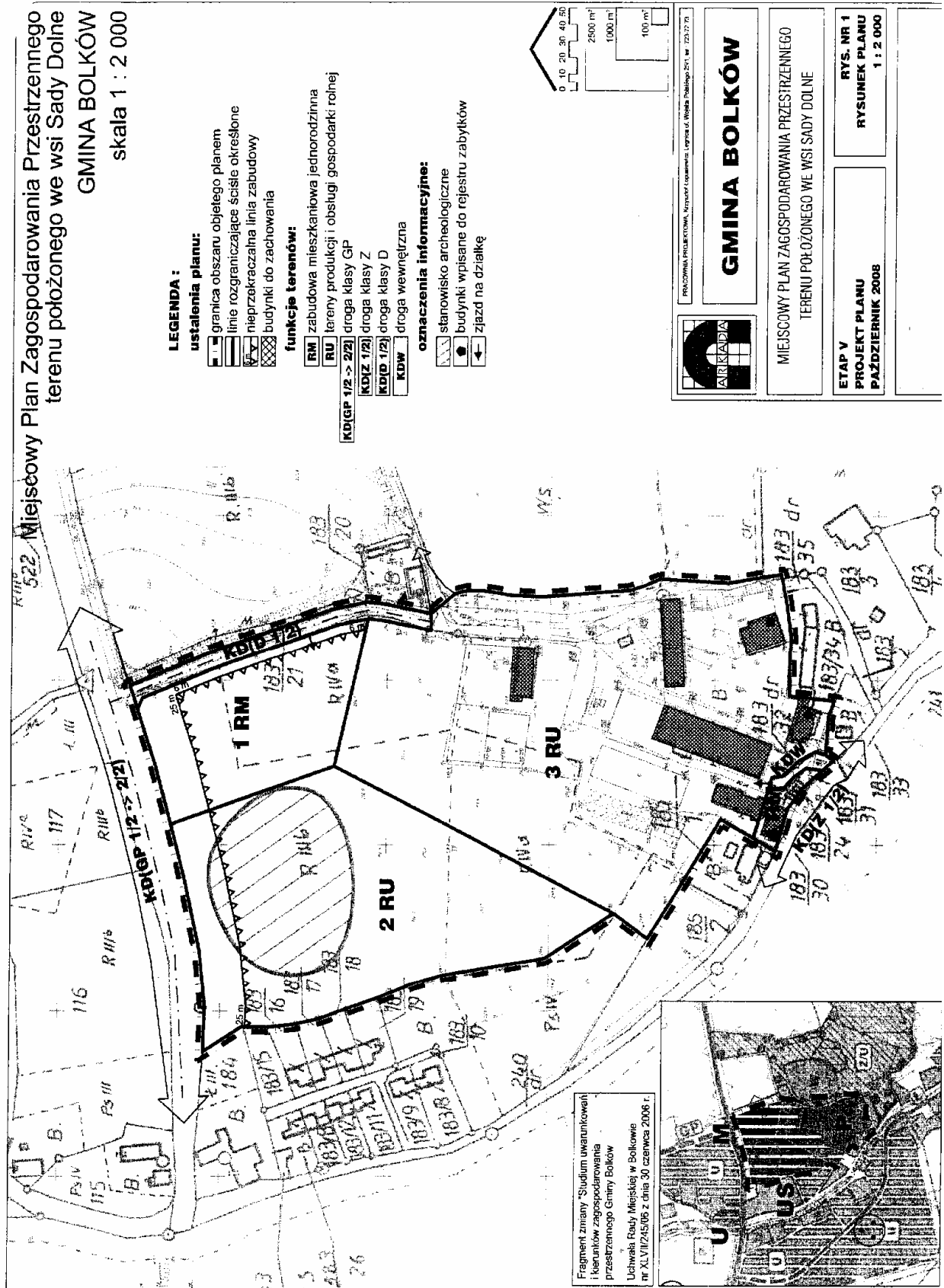
§ 26

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

WICEPRZEWODNICZĄCY RADY

DARIUSZ LISOWSKI

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Miejskiej w Bolkowiu nr XXIV/169/08 z dnia 4 listopada 2008 r. (poz. 684)



Załącznik nr 2 do uchwały Rady Miejskiej w Bolkowie nr XXIV/169/08 z dnia 4 listopada 2008 r. (poz. 684)

**Rozstrzygnięcie dot. sposobu rozpatrzenia uwag
zgłoszonych do projektu planu**

1. Stwierdza się zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Sady Dolne w gminie Bolków z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bolków”, uchwalonego uchwałą nr XLVII/245/06 z dnia 30 czerwca 2006 r. Rady Miejskiej w Bolkowie.
2. Po wyłożeniu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Bolków – dla miejscowości i obszarów wynikających z wniosków gminy do publicznego wglądu od 28 sierpnia 2008 r. do 15 września 2008 r. – w okresie ustawowo określonych 14 dni od dnia zakończenia wyłożenia planu – nie wniesiono żadnej uwagi do projektu planu.

Załącznik nr 3 do uchwały Rady Miejskiej w Bolkowie nr XXIV/169/08 z dnia 4 listopada 2008 r. (poz. 684)

**Sposób realizacji inwestycji
z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w planie
oraz zasady ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), art. 7 ust. 1 pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) i art. 111 ust. 2 pkt 1 ustawy z 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2003 r. Nr 15, poz. 148) Rada Miejska w Bolkowie rozstrzyga co następuje:

1. Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań samorządu na obszarze objętym sporządzeniem **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Sady Dolne w gminie Bolków**, będą realizowane sukcesywnie, z godnie z przyjętym wieloletnim planem inwestycyjnym w zakresie rozbudowy infrastruktury technicznej i dróg.
2. Budowa wewnętrznych dróg dojazdowych **KDW**, służących poszczególnym planowanym inwestycjom, należy do inwestora tych przedsięwzięć.