

**UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W BOLKOWIE  
NR XXXI/211/09**

z dnia 27 marca 2009 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego gminy Bolków dla terenów położonych w obrębach Stare  
Rochowice oraz Wolbromek i Bolków – obszar planistyczny „A”**

Na podstawie 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 ze zmianami) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z 2001 r. ze zmianami) w związku z uchwałą nr XIII/87/07 Rady Miejskiej w Bolkowie z dnia 26 października 2007 r. z późniejszą zmianą, po stwierdzeniu zgodności przyjętych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bolków, uchwalonego uchwałą nr XIX/144/2000 Rady Miejskiej w Bolkowie z dnia 17 marca 2000 r. z późniejszymi zmianami Rada Miejska w Bolkowie uchwała, co następuje:

**PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bolków dla terenów położonych w obrębach Stare Rochowice oraz Wolbromek i Bolków – obszar planistyczny „A”.
2. Granice obszaru objętego zmianą planu oznaczono na mapie w skali 1:2000, stanowiącej załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są następujące załączniki:
  - 1) załącznik nr 1 – rysunek zmiany planu sporządzony na mapie w skali 1:2000,
  - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,
4. Załącznik nr 2 nie stanowi ustaleń zmiany planu.
5. Przedmiotem zmiany planu jest ustalenie:
  - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
  - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
  - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
  - 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
  - 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy,
  - 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemi,
  - 8) szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu miejscowego,
  - 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy,
  - 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
  - 11) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
  - 12) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **zmianie** planu – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bolków dla terenów położonych w obrębach Stare Rochowice oraz Wolbromek i Bolków – obszar planistyczny „A”,
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem literowym i numerem,
- 3) **stanie istniejącym** – należy przez to rozumieć stan w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały,
- 4) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji zmiany planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu. W ramach

przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego warunkujące prawidłową realizacji funkcji podstawowej,

- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie funkcji podstawowej, na terenach, na których dopuszczają je przepisy szczegółowe niniejszej uchwały, oraz w stopniu określonym tymi przepisami,
- 6) **terenach zabudowy usługowej** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów służących działalności z zakresu:
  - a) ochrony zdrowia, lecznictwa uzdrowiskowego i odnowy biologicznej,
  - b) turystyki i hotelarstwa,
  - c) gastronomii,
  - d) rekreacji i wypoczynku,
  - e) sportu,
  - f) opieki społecznej,
  - g) handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej nieprzekraczającej 400 m<sup>2</sup>,
- 7) **obowiązującej linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg oznaczony na rysunkach zmiany planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu,
- 8) **orientacyjnej linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny, której przebieg określony na rysunkach zmiany planu może podlegać przesunięciu na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych zmiany planu,
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynku,
- 10) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych stałych obiektów zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki. Jeżeli zmiana planu ustala zakaz podziału terenu, wskaźnik intensywności zabudowy odnosi się do całego terenu.
- 11) **wskaźniku zabudowy działki/terenu** – należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek powierzchni zabudowy stałych obiektów zlokalizowanych w obrębie działki/terenu do powierzchni tej działki/ terenu,
- 12) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci oraz kalenicy (kalenicach) biegnącej w osi (osiach) głównej bryły budynku,
- 13) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od średniej rzędnej terenu w miejscu posadowienia budynku do jego najwyższego punktu,
- 14) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć wolno stojące, trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe, niepełniące równocześnie innych funkcji,
- 15) **obowiązujących przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy prawa powszechnego i wydawane na ich podstawie niezależne od planu decyzje administracyjne, obowiązujące w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały oraz wprowadzane w terminach późniejszych.

### § 3

1. Następujące oznaczenia w rysunkach zmiany planu są ustaleniami obowiązującymi:
  - 1) obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 2) orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały,
  - 3) przeznaczenie terenów – wyrażone na rysunku planu symbolami literowymi i numerami,
  - 4) oznaczenie dotyczące ciągu pieszo-jezdnego,
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 6) strefy zieleni z zagospodarowaniem wypoczynkowym,
  - 7) granica obszaru objętego zmianą planu, rozumiana jako tożsama z przyległymi do niej liniami rozgraniczającymi.
2. Pozostałe oznaczenia zawarte na rysunku planu mają charakter informacyjny i wskazują na wymóg podporządkowania działalności inwestycyjnej dodatkowym rygorom wynikającym z przepisów szczególnych.

## USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

### § 4

#### PRZEZNACZENIE TERENU ORAZ LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

##### Teren U,ZP.1:

- 1) przeznaczenie podstawowe teren zabudowy usługowej o której mowa w par. 2 pkt 6 niniejszej uchwały oraz teren zieleni urządzonej,

- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) 4 lokale mieszkalne realizowane na rzecz przeznaczenia podstawowego,
  - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) wody powierzchniowe śródlądowe (cieki i oczka wodne),
- 3) orientacyjna linia rozgraniczająca może ulec przesunięciu w zakresie 2,00 m, pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości ciągu pieszo-jezdnego KDp-j.1 na poziomie 6,00 m.

#### § 5

### **ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO, DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW I DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ, A TAKŻE PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU, W TYM LINIE ZABUDOWY, GABARYTY OBIEKTÓW I WSKAŹNIKI INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY**

#### **Teren U,ZP.1:**

- 1) wprowadza się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu kulturowego:
  - a) zabudowa kubaturowa może być lokalizowana wyłącznie:
    - w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
    - poza ww. obszarem, przy ograniczeniach zawartych w podpunkcie b,
  - b) poza obszarem, o którym mowa powyżej, dopuszcza się usytuowanie:
    - 1 parterowego budynku mieszczącego funkcje administracyjno-biurowe i/lub gospodarcze o powierzchni zabudowy do 200 m<sup>2</sup>, usytuowanego w rejonie wjazdu na teren U,ZP.1,
    - dojeżdż, dojazdów i otwartych parkingów,
    - terenowych obiektów sportowych,
    - zagospodarowania o charakterze parkowym, w tym małej architektury, oczek i cieków wodnych,
    - obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej służących obsłudze terenu, a także lokalnych i magistralnych sieci infrastruktury technicznej,
  - c) rozplanowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu należy ukształtować w oparciu o projekt zagospodarowania terenu wykonany dla całego terenu,
  - d) maksymalna liczba budynków lokalizowanych w obrębie terenu – 3,
  - e) na terenach oznaczonych na rysunku zmiany planu jako strefy zieleni z zagospodarowaniem wypoczynkowym wyklucza się lokalizację ciągów komunikacji kołowej oraz wprowadzania nawierzchni utwardzonych,
- 2) ustala się następujące wymagania architektoniczne dotyczące projektowanej zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 16,00 m,
  - b) maksymalna wysokość okapów – 10,00 m,
  - c) dachy – symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 40–48°, kryte dachówką,
  - d) podstawowe materiały wykończeniowe elewacji – tynk, drewno, kamień naturalny,
- 3) ewentualne garaże mogą być lokalizowane wyłącznie jako wbudowane w budynkach przeznaczenia podstawowego.
- 4) ustala się następujące wskaźniki wykorzystania terenu:
  - a) wskaźnik zabudowy terenu maksimum – 0,20,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy maksimum 0,70,
- 5) ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - a) w obrębie terenu U, ZP.1 zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr 4/3 (83-19) – ślad osadnictwa – średniowiecze,
  - b) na wszelkie prace prowadzone w rejonie stanowiska archeologicznego należy uzyskać zgodę Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych,
  - c) w przypadku odkrycia podczas robót ziemnych przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że mogą być zabytkami, należy stosować przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

#### § 6

### **WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**

**Tereny U,ZP.1** – nie ustala się.

#### § 7

### **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY**

#### **Teren U,ZP.1:**

- 1) energię dla celów grzewczych i technologicznych należy pozyskiwać z wykluczeniem paliw stałych, za wyjątkiem biomasy,

- 2) teren U,ZP.1 ze względów akustycznych kwalifikuje się jako przeznaczony na cele uzdrowiskowe zgodnie art. 114 ustawy Prawo ochrony środowiska,
- 3) ustala się minimalny wskaźnik terenów biologicznie czynnych na poziomie 60%,
- 4) ewentualna uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie terenu nie może przekraczać jego granic,
- 5) rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej oraz zagospodarowania terenu należy podporządkować wymaganiom związanym z ochroną występujących w obrębie terenu udokumentowanych złóż wód mineralnych,
- 6) gospodarkę odpadami należy trwale rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne.

#### § 8

### **GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMI**

#### **Teren U,ZP.1:**

- 1) cały teren jest usytuowany w obrębie złoża wód leczniczych. Orientacyjną lokalizację studni i odwiertów oznaczono na rysunku zmiany planu. Zmiana planu nie wprowadza dodatkowych wymagań wynikających z ww. uwarunkowania ponad obowiązujące przepisy szczególne,
- 2) w obrębie terenu nie występują:
  - a) tereny górnicze,
  - b) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
  - c) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

#### § 9

### **SZCZEGÓLNE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH ZMIANĄ PLANU MIEJSCOWEGO**

**Tereny U,ZP.1** – nie dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane.

#### § 10

### **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZY ZABUDOWY**

**Tereny U,ZP.1** – nie ustala się.

#### § 11

### **ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDO-WY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

1. Ustala się następujące wymagania dla ciągu pieszo-jezdnego KD/p-j.1:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – minimum 6,00 m,
  - 2) dopuszczalne przesunięcie orientacyjnej linii rozgraniczającej – 5,00 m przy zachowaniu wymagań dot. minimalnej szerokości ciągu,
  - 3) dopuszczalne prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządcę i przepisy szczególne.
2. Ustala się następujące zasady modernizacji rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w odniesieniu do terenu U,ZP.1:
  - a) zaopatrzenie w wodę ustala się z gminnej sieci wodociągowej lub z własnego ujęcia,
  - b) gospodarkę ściekową należy rozwiązać w oparciu o rozwiązanie indywidualne,
  - c) wyposażenie w pozostałe media należy rozwiązać w oparciu o warunki określone przez gestorów sieci,
  - d) w obrębie terenu dopuszcza się lokalizację 1 maszty stacji bazowych telefonii komórkowej.

#### § 12

### **SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW**

1. **Teren U,ZP.1** – nie ustala się.

### **PRZEPISY KOŃCOWE**

#### § 13

Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 0,1%.

§ 14

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Bolkowa.

§ 15

Uchwała wchodzi w życie w terminie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY  
*MAREK JANAS*



Załącznik nr 2 do uchwały Rady  
Miejskiej w Bolkowie nr XXXI/211/09  
z dnia 27 marca 2009 r. (poz. 2005)

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE,  
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ,  
KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY,  
ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

W związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bolków dla terenów położonych w obrębach Stare Rochowice oraz Wolbromek i Bolków – obszar planistyczny „A”, po stronie gminy nie wystąpią obligatoryjne zobowiązania związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i są wynikiem uchwalenia zmiany planu.