DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 25 maja 2026 r.

Poz. 2505

UCHWAŁA NR XVI/161/2026
RADY GMINY STARE BOGACZOWICE

z dnia 14 maja 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Wiązowej w obrębie wsi Stare Bogaczowice, gmina Stare Bogaczowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), w związku z uchwałą nr XII/120/2025 Rady Gminy Stare Bogaczowice z dnia 17 grudnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Wiązowej w obrębie wsi Stare Bogaczowice, gmina Stare Bogaczowice, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Bogaczowice, zatwierdzonego uchwałą XVII/165/2020 Rady Gminy w Starych Bogaczowicach z dnia 17 grudnia 2020 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Wiązowej w obrębie wsi Stare Bogaczowice, gmina Stare Bogaczowice.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000 – załączniki nr 1 – stanowiący integralną część planu;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 2;

3) dane przestrzenne – załącznik nr 3.

§ 2. Ilekroć w uchwale i na rysunku planu jest mowa o:

1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, które ograniczają obszar, na którym dopuszcza się zabudowę; dopuszcza się przekroczenie linii wykuszami, balkonami, gzymsami, ryzalitami, elementami odwodnienia, wysuniętymi maksymalnie o 2,0 m, których łączna długość nie przekracza 30% długości elewacji; nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą wyłącznie części nadziemnych budynku;

2) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu, wzdłuż których muszą być zlokalizowane zewnętrzne ściany budynków, z wyłączeniem wykuszy, balkonów, gzymsów, ryzalitów, zdobień elewacji, elementów odwodnienia i stref wejściowych. Dopuszcza się cofnięcie o 2,0 m zewnętrznej ściany budynku na długości nie większej niż 30% odcinka ścian

sytuowanych wzdłuż obowiązującej linii zabudowy. Dla garaży, budynków gospodarczych, wiat i innych budowli przekrytych dachami obowiązującą linię zabudowy należy traktować, jako linię nieprzekraczalną, jak dla budynków;

3) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;

4) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie ustalone dla terenu, które w ramach realizacji planu będzie dominującą formą wykorzystania działki budowlanej, przekraczającą 60% jej powierzchni; w ramach ustalonego przeznaczenia terenu dopuszcza się przynależne zagospodarowanie terenu;

5) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie dopuszczone do lokalizacji na danym terenie, traktowane jako uzupełnienie przeznaczenia terenu, określane indywidualnie dla poszczególnych terenów; w ramach ustalonego przeznaczenia uzupełniającego terenu mieści się przynależne zagospodarowanie terenu;

6) **przynależnym zagospodarowaniu terenu** – należy przez to rozumieć, dopuszczone w granicach każdego terenu, odpowiednio do przeznaczenia:

   a) urządzenia budowlane,

   b) parkingi,

   c) dojścia i dojazdy do budynków, ciągi pieszo–jezdne i ciągi piesze,

   d) zabudowa towarzysząca w postaci garaży, budynków gospodarczych, kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej, wiat,

   e) zieleń urządzona,

   f) obiekty małej architektury,

   g) terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne,

   h) budowle terenowe takie, jak: tarasy, podjazdy, rampy, platformy i schody,

   i) miejsca doraźnego schronienia i obiekty obrony cywilnej,

   - z zastrzeżeniem, że elementy te są bezpośrednio związane z przeznaczeniem terenu oraz funkcjonowaniem i obsługą obiektów usytuowanych na danym terenie;

7) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający symbol literowy;

8) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego, obejmujące działalności gospodarcze z zakresu: handlu detalicznego, biur, poradni medycznych i pracowni medycznych, opieki nad dziećmi, pracowni artystycznych, projektowych, oraz usług typu nieuciążliwego dla funkcji mieszkaniowej, w tym: zakład szewski, krawiecki, rymarski, fotograficzny, introligatorski, poligraficzny, jubilerski, fryzjerski, kosmetyczny, zegarmistrzowski, naprawy sprzętu AGD, studia wizażu, solaria, gabinety masażu, inne usługi związane bezpośrednio z obsługą mieszkańców.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 3. 1. Ustala się przeznaczenie dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNW:**

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

   a) usługi towarzyszące,

   b) zieleń urządzona,

   c) teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Na całym obszarze planu dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z uzbrojeniem obszaru planu pod warunkiem, że nie ograniczy to możliwości wykorzystania terenu w sposób określony planem.

3. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, parkingów i komunikacji pieszo-rowerowej dopuszczonych w ramach uzupełniającego przeznaczenia terenu oraz dla infrastruktury technicznej dopuszczonej do realizacji na całym obszarze planu, ustala się możliwość wydzielenia tych przeznaczeń jako samodzielnych działek budowlanych.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 4. 1. Ustala się następujące wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) w miejscu gdzie plan ustala linie zabudowy nakaz sytuowania budynków zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu;

2) w miejscu gdzie plan nie ustala linii zabudowy nakaz zachowania odległości min. 6,0 m pomiędzy budynkiem, a granicą nowo wydzielanej drogi wewnętrznej;

3) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;

4) nakaz stosowania na elewacjach budynków okładzin i wykończeń takich jak: tynki, cegła, ceramiczni kamienne materiały licowe, okładziny metalowe i szkło;

5) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, maksymalnie dwubarwnej (nie wliczając kolorystyki cokołów);

6) nakaz stosowania jednakowych lub podobnych detali architektonicznych na budynkach w obrębie działki budowlanej;

7) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy trapezowej i fałdowej oraz okładzin typu „siding” z materiałów innych niż drewno i materiały drewnopodobne;

8) zakaz stosowania pokryć dachowych z blach trapezowych i falistych;

9) w przypadku remontu, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków ustala się:

   a) nakaz zachowania ujednoliconych cech dachu w zakresie kąta nachylenia głównych połaci, rodzaju i koloru pokrycia,

   b) nakaz zachowania jednolitego wykończenia elewacji budynku w zakresie rodzaju i koloru zastosowanych materiałów elewacyjnych oraz koloru stolarki okiennej i drzwiowej.

2. Ustalenia zawarte w § 9 dotyczące typu zabudowy, wskaźnika intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, drogi wewnętrzne oraz na poprawę stanu zagospodarowania przyległych nieruchomości.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 5. 1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wykluczeniem infrastruktury technicznej i drogowej.

2. Ustala się ochronę przed hałasem według standardów akustycznych, określonych w odpowiednich przepisach odrębnych jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a w przypadku lokalizacji usług towarzyszach związanych z oświatą i nauką – jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

3. Ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami:

1) dopuszcza się magazynowanie odpadów jedynie przez ich pierwotnego wytwórcę, stosownie do przepisów odrębnych;

2) lokalizację miejsc gromadzenie odpadów należy określać w oparciu o przepisy odrębne;

3) w miejscach magazynowania odpadów należy uwzględniać możliwość ich segregacji;

4) zakazuje się trwałego składowania i unieszkodliwiania odpadów komunalnych i przemysłowych, w tym odpadów niebezpiecznych.

4. W zakresie zasady kształtowania krajobrazu ustala się zakaz budowy nowych napowietrznych linii infrastruktury technicznej, przy czym zakaz nie dotyczy budowy tymczasowych napowietrznych linii infrastruktury technicznej do celów budowy.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 6. Na obszarze planu odkryte w trakcie prowadzenia prac ziemnych przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, objęte są ochroną wynikającą z przepisów odrębnych.

§ 7. W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty zaliczane do dóbr kultury współczesnej podlegające ochronie.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych.

Rozdział 7.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów

§ 9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNW** ustala się:

1) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy:

   a) minimalna – 0,01,

   b) maksymalna – 0,6;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;

4) maksymalną wysokość zabudowy:

   a) dla zabudowy mieszkaniowej nie więcej niż 9,0 m,

   b) dla budynków gospodarczych, garaży i wiat nie więcej niż 5,0 m;

5) dachy:

   a) geometria:

      - dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych,

      - kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 30° do 45°, z dopuszczeniem dla budynków gospodarczych, garaży i wiat kąta nachylenia od 15°,

      - kąt nachylenia połaci dachowych, ustalony w tiret drugim, nie dotyczy lukarn, zadaszeń wejść do budynków, zadaszeń tarasów,

      - główna kalenica równoległa względem drogi, z której obsługiwana będzie nieruchomość z tolerancją do 10°,

   b) pokrycie dachówką ceramiczną – matową w kolorach ciemnych: antracyt, grafit, czarny, z dopuszczeniem materiałów dachówko podobnych;

6) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:

a) obowiązującą w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej teren MNW z drogami położnymi poza granicami planu,

b) nieprzekraczalną w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej teren MNW z drogami położnymi poza granicami planu,

c) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m^2.

Rozdział 8.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem nie występują obszary chronionego krajobrazu, tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz krajobraz priorytetowy, dla którego sporządzono audyt krajobrazowy.

Rozdział 9.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. Nie ustala się granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

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

1) minimalny front nowo wydzielanej działki, przylegającej do drogi – 20 m;

2) ograniczenie ustalone w pkt 1 nie dotyczy działek położonych na łukach drogi lub w głębi terenu, do którego poprowadzono dojazd o min. szerokości 3,5 m, przy czym powierzchnia dojazdu wchodzi w skład powierzchni działki;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 1000 m^2;

4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego do którego przylega front działki 60° - 110°;

5) ustalenia § 11 ust. 2 nie odnoszą się do działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogi.

Rozdział 10.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. 1. W granicach planu przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV wraz z pasem technologicznym o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi w obu kierunkach w rzucie poziomym), w granicach którego ustala się następujące ograniczenia:

1) zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi;

2) zakaz tworzenia hałd, nasypów w pasie technologicznym oraz sadzenia roślinności wysokiej (powyżej 3,0 m);

3) warunki lokalizacji wszelkich obiektów należy uzgadniać zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W przypadku likwidacji, zmiany napięcia, przeniesienia w inne miejsce lub po skablowaniu ww. napowietrznej linii elektroenergetycznej, szerokość pasa technologicznego i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych oraz wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy, nie obowiązują.

Rozdział 11.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury oraz systemów komunikacji wraz z minimalną liczbą miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji

§ 13. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się drogami wewnętrznymi położonymi poza granicami planu oraz terenami komunikacji drogowej wewnętrznej dopuszczonymi do realizacji ustaleniami planu, a niewyznaczonymi na rysunku.

2. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, wydzielanych jako drogi wewnętrzne, nie wyznaczone na rysunku planu, a dopuszczone ustaleniami planu, ustala się minimalną szerokość pasa drogowego 6,0 m;

3. Ustala się następujące zasady realizacji miejsc parkingowych:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny;

2) dla usług towarzyszących – 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej, z wyłączeniem powierzchni pomocniczych, technicznych i gospodarczych;

3) z uwagi na przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną nie ustala się liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

4) miejsca do parkowania mogą być realizowane w formie:

a) stanowisk postojowych,

b) parkingów, w tym zadaszonych,

c) garaży wolnostojących lub wbudowanych w budynek mieszkalny.

§ 14. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

1) budowa nowych sieci infrastruktury technicznej jako podziemne, wzdłuż linii rozgraniczających teren lub wzdłuż granic działek, o ile z istniejących uwarunkowań nie wynikają inne wymagania;

2) dopuszcza się budowę nowych dystrybucyjnych sieci wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi związanymi z uzbrojeniem terenu na całym obszarze opracowania planu;

3) dopuszcza się wymianę, rozbudowę i przebudowę wszystkich istniejących sieci dystrybucyjnych oraz urządzeń uzbrojenia terenu;

4) dopuszcza się zachowanie istniejących oraz lokalizację nowych potoków i rowów melioracyjnych jako elementów zagospodarowania wszystkich terenów oraz ich zarurowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) w zakresie gospodarowania **wodami opadowymi i roztopowymi** ustala się nakaz stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowalnianiem ich odpływu do odbiornika;

6) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

a) ustala się dostawę wody z urządzeń i sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarowania wodami,

b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) zapewnienie wody do celów przeciwpożarowych zgodnie z obowiązującym w tym zakresie przepisami odrębnymi;

7) w zakresie **odprowadzania i oczyszczania ścieków** ustala się odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej;

8) w zakresie zaopatrzenia w **energię elektryczną** ustala się zasilanie w energię z istniejących i planowanych sieci dystrybucyjnych średniego i niskiego napięcia poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe oraz linie NN z dopuszczeniem stosowania indywidualnych rozwiązań proekologicznych;

9) w zakresie zaopatrzenia **w energię cieplną** ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych urządzeń grzewczych, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, uwzględniając wymogi wynikające z przepisów odrębnych oraz innych aktów prawa miejscowego w sprawie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;

10) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** dopuszcza się budowę dystrybucyjnej sieci gazowej w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne w zakresie systemu gazowego, z dopuszczeniem zaopatrzenia w gaz z instalacji zbiornikowych;

11) w zakresie urządzeń **infrastruktury teletechnicznej** dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej – w rozumieniu i na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię elektryczną lub ciepło ze źródeł odnawialnych z wyłączeniem:

1) urządzeń wolnostojących o mocy większej niż określona w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;

3) biogazowni.

Rozdział 12.
Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. Nie ustala się tymczasowego sposobu zagospodarowania terenu.

Rozdział 13.
Przepisy końcowe

§ 16. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10 %.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Bogaczowice.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Stare Bogaczowice:
Alicja Stępnik

Załącznik nr 2 do uchwały nr XVI/161/2026
Rady Gminy Stare Bogaczowice
z dnia 14 maja 2026 r.

Informacje o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także innych środków zewnętrznych.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XVI/161/2026
Rady Gminy Stare Bogaczowice
z dnia 14 maja 2026 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę