

**Uchwała nr/...../.....
Rady Gminy Stare Bogaczowice
z dnia r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru
położonego w rejonie szkoły podstawowej we wsi Stare Bogaczowice, gmina Stare Bogaczowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 ze zm.), art. 20 ust. 1, art. 27 i 27 b ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r., poz. 1130 ze zm.) oraz art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a 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), w związku z uchwałą nr VII/78/2025 Rady Gminy Stare Bogaczowice z dnia 28 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie szkoły podstawowej we wsi Stare Bogaczowice, gmina Stare Bogaczowice, uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie szkoły podstawowej we wsi Stare Bogaczowice, gmina Stare Bogaczowice.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik 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. 1. W planie, z uwagi na brak uwarunkowań na obszarze planu, nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na niewystępowanie takich elementów w obszarze objętym planem;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na niewystępowanie takich przestrzeni w obszarze objętym planem;
- 3) granic i sposobów 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, ze względu na niewystępowanie takich terenów w obszarze objętym planem;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na niewystępowanie takich potrzeb w obszarze objętym planem.

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

- 1) **elektrowni słonecznej** – należy przez to rozumieć instalację odnawialnego źródła energii, o której mowa w ustawie z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2023, poz. 1436, z późn. zm.), w której energia elektryczna wytwarzana jest w ogniwach fotowoltaicznych;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która nie może być przekroczona przy usytuowaniu budowli naziemnych, z wykluczeniem dojazdów, miejsc do parkowania;
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu będzie dominującą formą wykorzystania działki budowlanej, przekraczającą 60% jej powierzchni;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie, traktowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;

- 6) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający symbol literowy.

Rozdział 2

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren elektrowni słonecznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleni urządzonej,
 - b) drogi wewnętrznej.

2. W ramach realizacji zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem ustala się lokalizację:

- 1) urządzeń fotowoltaicznych;
- 2) magazynów energii;
- 3) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym związane z przeznaczeniem, takie jak: rozdzielnie, główne punkty odbioru (GPO);
- 4) dojazdów, miejsc do parkowania.

3. 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.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

- 1) lokalizacja budowli i obiektów budowlanych z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji budynków za wyjątkiem kontenerowych stacji transformatorowych SN/nn, stacji elektroenergetycznej WN/SN oraz kontenerowych magazynów.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§5. 1. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji w zakresie: budowy elektrowni słonecznej, magazynów energii oraz infrastruktury technicznej.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§6. Przedmioty odkryte w trakcie prowadzenia prac ziemnych na obszarze planu, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, objęte są ochroną wynikającą z przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

Rozdział 6

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

§8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **PEF** ustala się:

- 1) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,0,
 - b) maksymalna – 1;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie ustala się z zastrzeżeniem, że powierzchnie nie zajęte pod obiekty budowlane należy zachować jako biologicznie czynne, z dopuszczeniem użytkowania rolniczego;

- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 1;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla wolno stojących budowli pionowych, takich jak: wieże, maszty, słupy – maksymalnie 26,0m;
 - b) dla innych budowli, obiektów i urządzeń budowlanych, nie wymienionych w lit. a – maksymalnie 6,0m,
- 5) dachy dowolne;
- 6) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej teren z drogami położonymi poza granicami planu;
- 7) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1000,0m².

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§9. 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 – 20m;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – 1000 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego do którego przylega front działki 60° - 110°;
- 4) ustalenia §9 ust. 2 pkt od 1 do 3 nie odnoszą się do działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

Rozdział 8

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

§10. 1. Wyznacza się strefę ochronną obszaru, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) lokalizację urządzeń fotowoltaicznych o łącznej mocy przekraczającej 500kW,
- 2) wysokość urządzeń fotowoltaicznych nie może przekroczyć wysokości 6,0m;

3. Usytuowanie i funkcjonowanie urządzeń fotowoltaicznych:

- 1) nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska,
- 2) uciążliwości związane z prowadzoną działalnością nie mogą przekraczać granic działki, na której są lokalizowane.

4. Ustala się ograniczenia w użytkowaniu terenów położonych w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi linii w obu kierunkach).

5. W granicach pasów technologicznych, o których mowa w ust. 2, obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych, budowli i urządzeń budowlanych o wysokości przekraczającej 3,0 m;
- 2) lokalizacji budynków;
- 3) sadzenia roślin, których wysokość może przekroczyć 3,0 m;
- 4) tworzenia hałd, nasypów oraz zwiększania rzędnych terenu.

6. W przypadku likwidacji, przeniesienia w inne miejsce lub po skablowaniu napowietrznej linii elektroenergetycznej, szerokość pasa technologicznego i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, nie obowiązują.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury oraz systemów komunikacji wraz z minimalną liczbą miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową i sposób ich realizacji

§11. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się istniejącymi drogami położonymi poza obszarem planu oraz drogami wewnętrznymi dopuszczonymi ustaleniami planu.

2. Dla dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych ustaleniami planu, ustala się:

- 1) minimalną szerokość pasa drogowego 5,0 m;

2) nakaz wyznaczenia placu do zawracania pojazdów dla dróg jednostronnie włączonych do układu komunikacyjnego, jak dla dróg dojazdowych, o wielkości wskazanej w przepisach odrębnych.

3. Ustala się następujące zasady realizacji miejsc do parkowania:

- 1) minimalna liczba miejsc parkingowych na działce budowlanej – 1;
- 2) nie ustala się zasad lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ze względu na brak takich potrzeb;
- 3) miejsca do parkowania wymienione w pkt. 1 mogą być realizowane w formie:
 - a) stanowisk postojowych;
 - b) parkingów, w tym zadaszonych .

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

- 1) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dystrybucyjnej i przesyłowej;
- 2) obowiązuje zapewnienie dostępu do urządzeń infrastruktury technicznej w celu zapewnienia prawidłowej ich eksploatacji.

2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

- 1) z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem zapewnienia dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych;
- 2) parametry sieci wodociągowej należy dostosować do wymagań wynikających z przepisów odrębnych.

3. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł mocy nieprzekraczającej 500kW, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ze względu na przeznaczenie terenu nie ma konieczności zapewnienia dostępu do sieci gazowej.

5. W zakresie **odprowadzenia ścieków** dopuszcza się:

- 1) urządzenia budowlane służące neutralizacji ścieków;
- 2) bezodpływowe zbiorniki na ścieki.

6. W zakresie **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych** ustala się:

- 1) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do gruntu w granicach działki budowlanej lub do cieków zlokalizowanych w sąsiedztwie obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się retencjonowanie wód i zagospodarowanie ich do celów gospodarczych, w tym do celów przeciwpożarowych.

7. W zakresie **melioracji**:

- 1) w przypadku kolizji inwestycji z sieciami drenarskimi ustala się nakaz ich przebudowy i przywrócenie ich prawnego funkcjonowania;
- 2) dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się: poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

8. W zakresie **zagospodarowania odpadów** obowiązują przepisy odrębne.

9. Ze względu na zakaz lokalizacji budynków nie ustala się zasad w zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło.

10. W zakresie **sieci i urządzeń telekomunikacji** ustala się:

- 1) ich utrzymanie oraz przebudowę, rozbudowę i modernizację,
- 2) dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych,
- 3) dostęp do usług telekomunikacyjnych podziemną lub radiową siecią telekomunikacyjną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10

Przepisy końcowe

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

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

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

UZASADNIENIE

do uchwały nr

Rady Gminy Stare Bogaczowice

z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie szkoły podstawowej we wsi Stare Bogaczowice, gmina Stare Bogaczowice

Projekt miejscowego planu sporządzony został na podstawie uchwały nr VII/78/2025 Rady Gminy Stare Bogaczowice z dnia 28 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie szkoły podstawowej we wsi Stare Bogaczowice, gmina Stare Bogaczowice.

Teren, którego dotyczy opracowanie, położony jest w centralnej części wsi Stare Bogaczowice i swoimi granicami obejmuje część działki nr 237 obr. Stare Bogaczowice, położonej na zapleczu szkoły podstawowej. Obecnie jest to teren łąki i zadrzewień. Powierzchnia opracowania wynosi ok. 3,5 ha.

Przeważająca część omawianego teren objęta jest postanowieniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno-zachodniego fragmentu obrębu Stare Bogaczowice, zatwierdzonego uchwałą nr XV/126/16 Rady Gminy Stare Bogaczowice z dnia 28 września 2016 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Dol. z dnia 25 listopada 2016 r. poz. 5316. Zgodnie z postanowieniami ww. planu przedmiotowy obszar przeznaczony jest pod tereny rolnicze, dla których dopuszcza się dolesienia i ustala się zakaz zabudowy, z wyjątkiem dopuszczanej na podstawie przepisów odrębnych.

Opracowanie planu podyktowane jest stworzeniem podstawy prawnej dającej Gminie możliwość realizacji odnawialnych źródeł energii w ramach programu „Poprawa efektywności energetycznej budynków użyteczności publicznej poprzez budowę farmy fotowoltaicznej z magazynem energii”.

Przed przystąpieniem do opracowania planu wykonano niezbędne analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z postanowieniami Studium. Zgodnie z postanowieniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Bogaczowice, zatwierdzonego uchwałą XVII/165/2020 Rady Gminy w Starych Bogaczowicach w dniu 17 grudnia 2020r., przedmiotowy teren położony jest w terenie rolniczej przestrzeni produkcyjnej wyłączzonej z zabudowy oraz częściowo w terenie lasów i zadrzewień.

Mając na uwadze art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a 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), z uwagi na fakt, że przedmiotowy plan dotyczy wyłącznie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, jego postanowienia nie muszą być zgodne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i jednocześnie Rada Gminy nie stwierdza naruszenie jego postanowień.

Przedmiotowy projekt planu zgodny jest z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Stare Bogaczowice, zatwierdzonej uchwałą nr XV/127/16 Rady Gminy Stare Bogaczowice z dnia 28 września 2016r.

W granicach planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze, zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz tereny zamknięte. Plan ustala zasady realizacji miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, natomiast ze względu na brak takich potrzeb nie ustala się zasad lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Plan zapewnia optymalne wykorzystanie terenu, zgodnie z uwarunkowaniami własnościami, przyrodniczymi i ekologicznymi.

Oprócz postanowień dotyczących możliwości zagospodarowania terenu, plan wprowadza również postanowienia ukierunkowane na ochronę środowiska. W wyniku przeprowadzonej oceny na środowisko określono, że realizacja postanowień planu może spowodować zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej w przypadku powstania instalacji odnawialnych źródeł energii, a także zmniejszenie infiltracji wód opadowych do wód podziemnych. Oceniono, że w przypadku nawet pełnej realizacji postanowień projektu planu emisja tlenków węgla,

pyłów

i produktów spalania złożonych związków organicznych nie przekroczy dopuszczalnych norm. Należy zauważyć, że ustalenia projektu planu nie przyczynią się do istotnych zmian warunków środowiskowych dla terenów przyległych, przewidywane zmiany na terenach opracowania nie spowodują wzrostu zagrożenia środowiska.

Obszar planu obejmuje grunty klasy Ps V, PsVI i Lzr PsVI, które nie podlegają ochronie na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 2024 poz. 82).

Do dokumentacji formalno - prawnej planu zostały dołączone:

- Prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie szkoły podstawowej we wsi Stare Bogaczowice, gmina Stare Bogaczowice;
- Raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, o którym mowa w art. 8k ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Mając na uwadze, że zmiana planu dotyczy przypadku opisanego w art. 27 b ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. plan miejscowy albo jego zmiana dotyczy wyłącznie lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii innych niż elektrownie wiatrowe w rozumieniu ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 317), procedura planu przeprowadzona została zgodnie z art. 27 b jako uproszczone postępowanie w sprawie uchwalenia planu miejscowego.

Przeprowadzenie procedury w trybie uproszczonym podyktowane jest głównie koniecznością jak najszybszego prze procedowania zmiany planu z uwagi na realizację przez Gminę programu „Poprawa efektywności energetycznej budynków użyteczności publicznej poprzez budowę farmy fotowoltaicznej z magazynem energii”, na który Gminie zostały przyznane już środki finansowe. Dodatkowo obszar objęty planem stanowi w całości grunty należące do Gminy i spełniają wszystkie wymogi art. 27b ust. 2.

Stosowanie do wymogów art. 27b ust 4 pkt 4 lit b i c i ust 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi projekt omawianego planu zostanie przedłożony do zaopiniowania i uzgodnienia.

Konsultacje społeczne odbędą się na podstawie art. 27b ust 4 pkt 4 lit d oraz ust. 8 w formie zbierania uwag przez okres 14 dni.

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie planu i zakończenie procedury formalno-prawnej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Mając powyższe na uwadze, zasadne jest w pełni uchwalenie przedmiotowego planu.