

**Uchwała nr/...../2026
Rady Gminy Stare Bogaczowice
z dnia r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszarów położonych w obrębie wsi Jabłów, gmina Stare Bogaczowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 ze zm.) oraz art. 20 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 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688 ze zm.), w związku z uchwałą nr XV/152/2026 Rady Gminy Stare Bogaczowice z dnia 31 marca 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie wsi Jabłów, gmina Stare Bogaczowice, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Bogaczowice, zatwierdzonego uchwałą nr XVII/165/2020 Rady Gminy w Starych Bogaczowicach z dnia 17 grudnia 2020 r., Rada Gminy Stare Bogaczowice uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie wsi Jabłów, gmina Stare Bogaczowice.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:5000 – 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 granicach obszaru objętego planem nie zachodzi potrzeba określania:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, za wyjątkiem parametrów określonych w przepisach szczegółowych;
- 2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 5) minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 2) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu będzie dominującą formą wykorzystania terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 3) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć ustalony planem uzupełniający sposób zagospodarowania terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający symbol literowy i cyfrowy.

§3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz

mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji.

§4. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się ochronę na mocy planu obszaru ruralistycznego wsi Jabłów, w granicach którego:
 - a) obowiązuje nakaz zachowania historycznej sieci dróg, parcelacji określonej historyczną zabudową, kompozycji zieleni, nawierzchni kamiennych i historycznych oraz historycznych ogrodzeń i bram,
 - b) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej odbywać się powinna z uwzględnieniem zabytkowego charakteru obszaru poprzez realizację nowych linii energetycznych i teletechnicznych wyłącznie jako podziemne,
 - c) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów masztowych;
- 2) ustala się ochronę na mocy planu obszaru obserwacji archeologicznej dla nowożytnego siedliska wsi o genezie średniowiecznej, w zasięgu którego inwestycje związane z pracami ziemnymi należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony nad zabytkami;
- 3) na rysunku planu wskazuje się następujące stanowiska archeologiczne:
 - a) 1/5/86-20 AZP – Osada - nowożytność (XVII-XVIII w.),
 - b) 2/6/86-20 AZP – Ślad osadnictwa – późne średniowiecze i ślad osadnictwa - nowożytność (XVII-XVIII w.),
 - c) 3/7/86-20 AZP – Ślad osadnictwa – średniowiecze i osada - nowożytność (XVII-XVIII w.),
 - d) 4/8/86-20 AZP – Ślad osadnictwa – późne średniowiecze /nowożytność (XVI-XVII w.),
 - e) 5/9/86-20 AZP – Osada – nowożytność (XVII-XVIII w.);
- 4) ustala się ochronę dla stanowisk archeologicznych wymienionych w § 4 ust. 1 pkt 2 oraz ochronę ich bezpośredniego sąsiedztwa, w granicach których zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Na całym obszarze planu odkryte w trakcie prowadzenia prac ziemnych przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, objęte są ochroną wynikającą z przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, ustala się nakaz przestrzegania zakazów i ograniczeń obowiązujących, o których mowa w przepisach odrębnych w granicach form ochrony przyrody wskazanych na rysunku planu jako:

- 1) Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Sudety Wałbrzysko-Kamiennogórskie” (PLB020010);
- 2) Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Masyw Chełmca” (PLH020057);
- 3) Obszaru Chronionego Krajobrazu „Masyw Trójkarbu”.

§6. 1. W granicach planu przebiegają linie elektroenergetyczne, dla których ustala się:

- 1) ograniczenia w użytkowaniu terenów położonych w pasie technologicznym o szerokości 50,0 m (po 25,0 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym) od napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 220 kV relacji Świebodzice – Boguszów:
 - a) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz zwiększania rzędnych terenu,
 - b) zakaz sadzenia roślinności o docelowej wysokości przekraczającej 3,0 m;
- 2) ograniczenia w użytkowaniu terenów położonych w pasie technologicznym o szerokości 22,0 m (po 11,0 m od osi w obu kierunkach w rzucie poziomym) od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV:
 - a) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz zwiększania rzędnych terenu,
 - b) zakaz sadzenia roślinności o docelowej wysokości przekraczającej 3,0 m;
- 3) ograniczenia w użytkowaniu terenów położonych w pasie technologicznym o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi linii w obu kierunkach) od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV:
 - a) zakaz sadzenia roślinności o docelowej wysokości przekraczającej 3,0 m,
 - b) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz zwiększania rzędnych terenu,
 - c) nakaz zagospodarowania terenu w sposób umożliwiający dojazd do stanowisk słupowych oraz przewodów wzdłuż przebiegu linii w celu prowadzenia prac związanych z budową, odbudową, przebudową, nadbudową, eksploatacją i rozbiorą linii elektroenergetycznej oraz usuwania awarii;
- 4) ustalenie, że w przypadku likwidacji, przeniesienia w inne miejsce lub po skablowaniu napowietrznej linii elektroenergetycznej, szerokość pasa technologicznego i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych nie obowiązują.

2. Dla części terenu 1RN położonego w zasięgu strefy 50,0 m i 150,0 m od granic cmentarza, granice której oznaczono na rysunku planu, uwzględnia się ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych dotyczących cmentarzy i chowania zmarłych.

3. Dla całego obszaru planu położonego w granicach Jednolitej Części Wód Podziemnych nr 108 (kod: PLGW6000108), uwzględnia się ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

§7. W granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego WK 579 „Julia”, oznaczonym na rysunku planu, ustala się nakaz ochrony zasobów złoża zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa geologicznego i górniczego, poprzez:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz dokonywania zmian w ukształtowaniu terenu, które mogłyby trwale uniemożliwić lub istotnie utrudnić ewentualną eksploatację kopaliny.

§8. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury oraz systemów komunikacji:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących dróg położonych poza granicami planu oraz terenami komunikacji drogowej wewnętrznej, dopuszczonymi ustaleniami planu w ramach uzupełniającego przeznaczenia terenu;
- 2) dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, nie wyznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych ustaleniami planu, ustala się:
 - a) minimalną szerokość pasa drogowego 5,0m,
 - b) nakaz wyznaczenia placu do zawracania pojazdów dla dróg jednostronnie włączonych do układu komunikacyjnego, jak dla dróg dojazdowych, o wielkości wskazanej w przepisach odrębnych.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę i rozbudowę dystrybucyjnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) obowiązuje zapewnienie dostępu do urządzeń infrastruktury technicznej w celu zapewnienia prawidłowej ich eksploatacji;
- 3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych dopuszcza się retencjonowanie wód i zagospodarowanie ich do celów gospodarczych, w tym do celów przeciwpożarowych.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§9. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L, 10L, 11L i 12L** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren lasu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej w granicach działek ewidencyjnych istniejących na dzień uchwalenia planu;
- 3) zakaz zabudowy kubaturowej, z wyłączeniem:
 - a) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) obiektów i urządzeń służących obsłudze ruchu turystycznego (takich jak: wiaty turystyczne, punkty widokowe, ścieżki dydaktyczne, trasy piesze i rowerowe),
 - c) obiektów związanych z użytkowaniem i zagospodarowaniem terenów lasów w rozumieniu przepisów odrębnych o lasach;
- 4) dla obiektów, o których mowa w pkt 3 lit. b, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu – do 50 m²,
 - b) wysokość zabudowy – do 6,0 m,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,9.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1RN, 2RN i 3RN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
 - b) tereny zieleni naturalnej,
 - c) teren lasu – w drodze naturalnej sukcesji lub planowego zalesienia, realizowanego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz przepisami o lasach,
 - d) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

- 3) zakaz zabudowy kubaturowej, z wyłączeniem:
- a) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
 - b) obiektów i urządzeń służących obsłudze ruchu turystycznego (takich jak: wiaty turystyczne, punkty widokowe, ścieżki dydaktyczne, trasy piesze i rowerowe), dla których ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu – do 50 m²,
 - wysokość zabudowy – do 6,0 m,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,9.
3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1RN-L i 2RN-L** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
 - b) teren lasu – zalesienia i zadrzewienia realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
 - b) tereny zieleni naturalnej,
 - c) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 3) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej, z wyłączeniem obiektów i sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

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

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

§12. 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 obszarów położonych w obrębie wsi Jabłów, gmina Stare Bogaczowice**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały nr XV/152/2026 Rady Gminy Stare Bogaczowice z dnia 31 marca 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie wsi Jabłów, gmina Stare Bogaczowice.

Obszar objęty planem obejmuje obręb wsi Jabłów, z wykluczeniem terenów wskazanych w studium gminy pod zainwestowanie, terenów dla których zostało ustalone przeznaczenie terenu na podstawie obowiązujących planów miejscowych, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu oraz terenów gdzie prowadzone były postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy.

Przebieg granic planu w trakcie prac planistycznych uległ modyfikacji w stosunku do granic wskazanych w uchwale intencyjnej, poprzez zmniejszenie obszaru opracowania o tereny, dla których wydano decyzje o warunkach zabudowy pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową, położone w zasięgu infrastruktury drogowej i technicznej oraz tereny, dla których obecnie toczą się postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy wyłącznie pod zabudowę usługową, mieszkaniową i zagrodową. Modyfikacji granic dokonano przed przystąpieniem do procedury opiniowania i uzgodnień, w związku z czym wszelkie dalsze czynności formalno-prawne prowadzone były dla skorygowanego, ostatecznego obszaru opracowania.

Opracowanie planu podyktowane jest ustaleniem przeznaczenia dla terenów leśnych i rolnych oraz wprowadzenie zakazu zabudowy na tych terenach.

Przed przystąpieniem do opracowania planu wykonano niezbędne analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu.

W oparciu o przeprowadzoną analizę stwierdza się, że planowane rozwiązania, co do sposobu zagospodarowania, tj. wprowadzenia zakazów zabudowy na terenach rolnych będą zgodne z ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Bogaczowice, zatwierdzonego uchwałą nr XVII/165/2020 Rady Gminy w Starych Bogaczowicach z dnia 17 grudnia 2020r.

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 2016 r.

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

Oprócz ustaleń dotyczących możliwości zagospodarowania terenu, plan wprowadza również ustalenia ukierunkowane na ochronę środowiska. Wprowadzone w projekcie planu ustalenia, polegające na zakazie lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej na terenach rolnych i leśnych, służą bezpośrednio realizacji celów ochronnych wyznaczonych dla obszarów objętych ochroną przyrody oraz zapobiegają fragmentacji korytarzy ekologicznych i degradacji walorów krajobrazowych.

W granicach obszaru objętego planem występuje udokumentowane, nieeksploatowane złożo węgla kamiennego WK 579 „Julia”. Zgodnie z przepisami ustawy – Prawo geologiczne i górnicze, udokumentowane złoża kopalin podlegają ujawnieniu i ochronie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, co uregulowano w niniejszej uchwale poprzez utrzymanie dotychczasowego, rolniczego i leśnego użytkowania terenu oraz wprowadzenie zakazu trwałej zabudowy.

Dla gruntów w granicach planu, z uwagi na wyznaczenie w jego granicach wyłącznie terenów leśnych i rolnych, nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82 ze zm.).

Zgodnie z art. 17 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podano do publicznej wiadomości o przystąpieniu do opracowania projektu planu i możliwości składania wniosków do ww. dokumentu. W okresie zbierania wniosków do planu, tj. do 8 maja 2026 r., wpłynęło 10 wniosków. Wnioski dotyczące wprowadzenia zakazu lokalizacji wielkoobszarowych farm fotowoltaicznych zostały uwzględnione. Odrzucono wnioski o dopuszczenie odnawialnych źródeł energii na znacznej części obszaru opracowania oraz wnioski o zmianę przeznaczenia terenów rolnych pod zabudowę mieszkaniową z uwagi na brak zgodności ze studium gminy lub z uwagi na położenie poza granicami opracowania.

Stosownie do wymogów art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi projekt omawianego planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony.

Konsultacje społeczne odbyły się w dniach od r., w formie:

- zbierania uwag przez cały okres konsultacji - art. 8i ust. 1 pkt 1 ww. ustawy;
- spotkania otwartego, które odbyło się w dniu w siedzibie Urzędu Gminy Stare Bogaczowice, ul. Główna 132, sala narad - parter, o godz. 14:15, w miejscu przystosowanym do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – art. 8i ust. 1 pkt 2 ww. ustawy;
- dyżurów projektanta, które odbyły się w dniach w godzinach od 15:30 do 16:00, w siedzibie Urzędu Gminy Stare Bogaczowice, ul. Główna 132, 58-320 Stare Bogaczowice, sala narad – parter, w miejscu przystosowanym do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – art. 8i ust. 1 pkt 5 ww. ustawy;
- udostępnienia na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Stare Bogaczowice pod adresem: przez cały czas trwania konsultacji społecznych.

Warunek w zakresie sposobów, miejsc i terminów przeprowadzenia konsultacji społecznych, wynikający z art. 8h ust. 3, 8i i 8j ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uznaje się zatem za spełniony.

Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakemu ma służyć. Przedstawiony projekt planu zapewnia możliwość kształtowania ładu przestrzennego i pozwoli na prawidłowe funkcjonowanie i rozwój gminy, dla której został on opracowany.

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie zmian w planie i zakończenie procedury formalno-prawnej.

Mając powyższe na uwadze, zasadne jest w pełni uchwalenie zmian w obowiązującym planie.