Uchwała Nr XII/80/08
Rady Gminy Stare Bogaczowice
z dnia 14 kwietnia 2008 roku

w sprawie: *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonego w obrębie* ***wsi Cieszów****, gm. Stare Bogaczowice.*

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałą nr VII/46/07 Rady Gminy Stare Bogaczowice z dnia 3 lipca 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu miejscowego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, Rada Gminy uchwala, **co następuje:**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonego w obrębie wsi Cieszów, gm. Stare Bogaczowice.
2. Ustalenia planu zawarte są w tekście niniejszej uchwały oraz na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustalonym legendą.
3. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zawarte są w załączniku nr 2 do uchwały. Rozstrzygnięcia zawarte w załączniku nr 2 nie są ustaleniami planu.

§ 2.

1. Przeznaczenie terenu.

W obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące projektowanego przeznaczenia terenów, w tym również istniejące przeznaczenie w przypadku gdy ustalenia planu nie wprowadzają zmiany:

1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej.
3) **R** – teren użytkowany rolniczo.
4) **R/WS** – tereny użytkowane rolniczo i wód powierzchniowych.
5) **Ro** – teren ogrodów przydomowych (strefa wyłączona z zabudowy).
6) **KDW** – ulice wewnętrzne.

2. Zagospodarowanie terenu.

Dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące zagospodarowanie (oznaczenia terenów zgodnie z rysunkiem planu):

1) 1 MN - Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2) 2 Ro - Ustala się przeznaczenie terenu pod zagospodarowanie biologicznie czynne (ogrody przydomowe) funkcjonalnie związane z projektowaną zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

3) 3 R/WS - Ustala się zachowanie obecnego zagospodarowania terenu (użytki zielone, zadrzewienia, wody powierzchniowe) z możliwością realizacji zbiorników retencyjnych na istniejącym cieku.

4) 4 MN - Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

5) 5 MN - Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

6) 6 MN/U - Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z możliwością realizacji funkcji usługowej.

7) 7 MN - Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

8) 8 MN - Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

9) 9 MN - Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

10) 10 MN - Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

11) 11 R/WS - Ustala się zachowanie obecnego zagospodarowania terenu (użytki zielone, zadrzewienia, wody powierzchniowe).

12) 12 MN - Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

13) 13 MN - Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

14) 14 MN/U - Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z możliwością realizacji funkcji usługowej.

15) 15 R - Teren użytkowany rolniczo. Ustala się zagospodarowanie terenu bez zmian.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1) Na terenach projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczonych na rysunku planu symbolem MN) ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych z możliwością lokalizacji na działce obiektów gospodarczych związanych funkcjonalnie z podstawowym przeznaczeniem terenu (np. garaż wolnostojący lub dobudowany do budynku mieszkalnego) oraz urządzeń towarzyszących: dojść, dojazdów, obiektów małej architektury, ogrodów przydomowych i ogrodzeń.

2) Na terenach projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej (oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U) możliwa jest realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych z usługami wbudowanymi oraz budynków usługowych wolnostojących.

3) Projektowana zabudowa winna swoim charakterem nawiązywać do uwarunkowań kulturowych regionu, nie może stwarzać dysonansu z otoczeniem i winna szanować środowisko naturalne, zaleca się stosowanie architektury inspirowanej charakterem zabudowy regionalnej lub dobrej klasy architektury współczesnej.

4) Zakazuje się realizacji obiektów i urządzeń, które nie są związane lub kolidują z przeznaczeniem terenu.

5) Zakazuje się stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu "siding", blachy falistej i trapezowej oraz ogrodzeń z prefabryko-wanych elementów betonowych.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1) Obowiązuje stosowanie dla celów grzewczych urządzeń przyjaznych dla środowiska

o niskiej emisji zanieczyszczeń.

2) Uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej nie mogą wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
3) Usuwanie odpadów komunalnych odbywać się będzie w systemie gospodarki komunalnej.
4) Gospodarkę odpadami wytworzonymi w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej należy rozwiązać zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi.
5) Nawierzchnie dojazdów i miejsc parkingowych należy zabezpieczyć przed przenikaniem do gruntu i wód powierzchniowych zanieczyszczeń ropopochodnych i innych substancji chemicznych.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W przypadku odkrycia w trakcie prac ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy wstrzymać roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć zabytek, zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków przedmiot i miejsce odkrycia zabytku oraz niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli jest to niemożliwe Wójta Gminy Stare Bogaczowice (art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami).

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1) Niedopuszczalne jest sytuowanie w obszarze objętym planem takich elementów zagospodarowania, które swą wielkością, formą lub kolorystyką powodują dysonans z otoczeniem.
2) Na obszarze zabudowy, terenach rolnych oraz na terenach komunikacji obsługującej zabudowę wyklucza się lokalizację urządzeń reklamowych, niezwiązanych z prowadzoną działalnością, zarówno na terenie działek jak i w przyległym pasie drogowym.

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN, MN/U** obowiązują następujące ustalenia:

1) nieprzekraczalna lub obowiązująca linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
2) obowiązuje przedstawiona na rysunku planu zasada lokalizacji budynków mieszkalnych na działce,
3) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 20% powierzchni całkowitej działki budowlanej,
4) wysokość projektowanej zabudowy ustala się na dwie kondygnacje naziemne łącznie z poddaszem użytkowym (mieszkalnym lub usługowym). Możliwe jest częściowe lub całkowite podpiwniczenie budynków,
5) poziom posadowienia budynków ustala się na 0,5 m ponad poziom terenu mierzony przy wejściu do budynku,
6) obowiązują dachy symetryczne o stromych połaciach. Wymagane nachylenie połaci dachowych w granicach od 40^{o} do 45^{o}. Niedopuszczalne jest stosowanie dachu o połaciach mijających się na wysokości kalenicy. Obowiązuje pokrycie dachu dachówką ceramiczną – matową w kolorze czerwonym lub brązowym,
7) na terenach zabudowy mieszkaniowej należy przewidzieć min. 2 miejsca postojowe stałe wliczając w to miejsca garażowe, na działkach usługowych liczba miejsc postojowych warunkowana będzie rodzajem usług i powinna być określana indywidualnie,
8) w zagospodarowaniu działek przeznaczonych pod projektowaną zabudowę minimum 40% ich powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologicznie czynne (zieleń przydomowa, zadrzewienia, uprawy ogrodnicze, itp.),
9) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4 MN, 7 MN, 13 MN, dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej w formie zabudowy szeregowej.

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie.

1) Obszar objęty planem miejscowym położony jest w granicach otuliny Książańskiego Parku Krajobrazowego, należy przestrzegać zasad zagospodarowania i ochrony walorów przyrodniczo – krajobrazowych określonych w rozporządzeniu nr 19/98 Wojewody Wałbrzyskiego z dnia 17 grudnia 1998 r. w sprawie parków krajobrazowych na terenie województwa wałbrzyskiego oraz w rozporządzeniu nr 9 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 6 lipca 2000 r., zmieniającym w/w rozporządzenie.
2) W obszarze objętym planem nie dopuszcza się realizacji inwestycji, które zgodnie z przepisami o ochronie środowiska zaliczane są do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a także instalacji powodujących znaczne zanieczyszczenia poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości (nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej).
3) Ochronie przed zainwestowaniem podlegają:
   - teren ogrodów przydomowych, oznaczony na rysunku planu symbolem Ro,
   - teren użytkowany rolniczo, oznaczony na rysunku planu symbolem R,
   - tereny użytkowane rolniczo i wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem R/WS (nie dotyczy obiektów i urządzeń wodnych związanych z gospodarką wodną).

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

Dla projektowanej zabudowy ustala się zasadę podziału terenu na działki budowlane. Zasada podziału ma charakter orientacyjny, dopuszcza się jej korekty. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej możliwa jest modyfikacja zasady podziału przy zachowaniu następujących kryteriów:

1) zapewniony zostanie bezpośredni dostęp do drogi,
2) minimalna powierzchnia działki budowlanej powstałej w wyniku wtórnego podziału nieruchomości nie może być mniejsza niż 800 m^2,
3) szerokość frontu działki przylegającej do drogi publicznej nie może być mniejsza niż 18,0 m.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

W obszarze objętym planem miejscowym znajduje się fragment dwutorowej linii elektroenergetycznej o napięciu 2 x 220 kV relacji Mikułowa – Świebodzice pracującej w krajowym systemie elektroenergetycznym sieci przesyłowej, wzdłuż której należy uwzględnić pas technologiczny o szerokości 70 metrów (po 35 metrów od osi linii w obu kierunkach), dla którego obowiązują ograniczenia użytkowania jego terenu.

Dla terenów znajdujących się w pasie technologicznym obowiązują następujące ustalenia:

- nie należy lokalizować budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi. W indywidualnych przypadkach, odstępstwa od tej zasady może udzielić właściciel linii, na warunkach przez siebie określonych,
- należy uzgadniać warunki lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii,
- nie należy sadzić roślinności wysokiej pod linią i w odległości od osi linii po 19 metrów w obu kierunkach.

Ustala się:

- możliwość budowy dwutorowej linii elektroenergetycznej o napięciu 400 kV względnie linii wielotorowej, wielonapięciowej, po trasie istniejącej dwutorowej linii o napięciu 2x 220 kV,
- możliwość eksploatacji i modernizacji elektroenergetycznych linii przesyłowych istniejącej i nowej linii po jej wybudowaniu.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1) Obsługę komunikacyjną obszaru ustala się projektowanymi ulicami wewnętrznymi (KDW) o szerokości w liniach rozgraniczających od 6,0 m do 10,0 m (zgodnie z rysunkiem planu).
2) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
   a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej, po jej rozbudowie, na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci,
   b) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, w okresie przejściowym możliwe rozwiązania lokalne (studnie),
   c) odprowadzanie ścieków do systemu kanalizacji, w okresie przejściowym do zbiorników bezodpływowych,
   d) odprowadzanie wód opadowych do gruntu lub cieków.

§ 3.

Do czasu zmiany sposobu zagospodarowania terenów, o których mowa w § 2, pozostają one w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 4.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0 %.

§ 5.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Bogaczowice.

§ 6.

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

Uzasadnienie

do uchwały Rady Gminy Stare Bogaczowice w sprawie miejscowego planu zagospodarowa-nia przestrzennego obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonego w obrębie ***wsi Cieszów****, gm. Stare Bogaczowice.*

Rada Gminy Stare Bogaczowice uchwałą nr VII/46/07 z dnia 3 lipca 2007 r. zobowiązała Wójta Gminy Stare Bogaczowice do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Cieszów, gm. Stare Bogaczowice.

Projekt planu opracowany został zgodnie z wymogami sztuki urbanistycznej oraz obowiązującymi przepisami prawa, jak również uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia przewidziane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Bogaczowice, zatwierdzonego uchwałą nr XXVI/179/01 Rady Gminy Stare Bogaczowice z dnia 29 czerwca 2001 r., zmienionego uchwałą nr IX/57/07 Rady Gminy Stare Bogaczowice z dnia 23 listopada 2007 r.

Był również wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 29.02.2008 do 21.03.2008 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Starych Bogaczowicach, ul. Główna 132, 58-132 Stare Bogaczowice.

Dyskusja publiczna odbyła się dnia 20.03.2008 r. Natomiast uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na piśmie do Wójta Gminy Stare Bogaczowice można było składać do 04.04.2008 r.

Do projektu planu nie wniesiono uwag w okresie przewidzianym na ich składanie jak również w trakcie dyskusji publicznej.

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XII/80/08 Rady Gminy Stare Bogaczowice z dnia 14 kwietnia 2008 roku

zawierający informacje o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

1. **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonego w obrębie wsi Cieszów, gm. Stare Bogaczowice.**

   Do projektu planu nie wniesiono uwag w okresie przewidzianym na ich składanie jak również w trakcie dyskusji publicznej.

2. **Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.**

   Na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonego w obrębie wsi Cieszów, gm. Stare Bogaczowice.

   Wynikiem prognozy są ekonomiczne skutki realizacji planu przedstawione w syntezie wydatków i wpływów.

   Z prognozy wynika, że gmina nie ponosi skutków finansowych na infrastrukturę techniczną oraz transformację terenu.