**UCHWAŁA NR XVII/167/2020**

**RADY GMINY STARE BOGACZOWICE**

**Z DNIA 17 GRUDNIA 2020 R.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Jabłów, gmina Stare Bogaczowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2020, poz. 713 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2020, poz. 293 ze zm.) oraz w związku z Uchwałą nr VIII/78/2019 Rady Gminy Stare Bogaczowice z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Jabłów, gmina Stare Bogaczowice, po stwierdzeniu że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Bogaczowice, Rada Gminy Stare Bogaczowice uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Jabłów, gmina Stare Bogaczowice, zwany dalej planem.

2. Ustalenia planu zawarte są w tekście niniejszej uchwały oraz na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 w skali 1:2 000. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustalonym legendą.

3. Załącznikami do uchwały są ponadto:

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych –załącznik nr 3.

4. Załączniki nr 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu.

**§ 2.** Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolem:

1) 1.MN, 2.MN– tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszcza się lokalizację na działce obiektów gospodarczych związanych funkcjonalnie z przeznaczeniem terenu (np. garaż) oraz urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń towarzyszących: dojść, dojazdów i zieleni towarzyszącej;

2) 1.KDW- 4.KDW- tereny dróg wewnętrznych o szerokości 6 m i 8 m.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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; projekty zagospodarowania działek musza uwzględniać relacje z zabudową i urządzeniem działek sąsiednich, a w szczególności: charakterem zabudowy, kolorystyką elewacji oraz formą i rodzajem zadaszenia.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) dla terenów oznaczonych symbolami MN obowiązuje ograniczenie poziomu hałasu ustalonego w przepisach szczególnych jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) obowiązuje stosowanie dla celów grzewczych urządzeń przyjaznych dla środowiska o niskiej emisji zanieczyszczeń;

3) usuwanie odpadów komunalnych w systemie gospodarki komunalnej;

4) w celu ochrony siedliska świergotka łąkowego *Anthus pratensis* należy zachować istniejące zakrzaczenia w obrębię ww. siedlisk.

4. Zasady kształtowania krajobrazu:

nie określa się zasad kształtowania krajobrazu z uwagi na brak audytu krajobrazowego.

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

wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami pozyskanymi w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znaleziska podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych. Postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

w obszarze objętym planem nie występuje przestrzeń publiczna.

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ( MN) ustala się:

a) powierzchnię wydzielanych działek nie mniejszą niż 1000 $m^2$;

b) intensywność zabudowy do 0,3;

c) wysokość projektowanej zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych łącznie z poddaszem użytkowym, nie przekraczającej 9 m;

d) stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych z dopuszczeniem okien dachowych i lukarn o nachyleniu głównych połaci dachowych od 38° do 45 (dotyczy zasadniczej części budynku); pokrycie dachu ceramiczne- materiałem w kolorze naturalnym dla ceramiki; zakazuje się stosowania tworzyw sztucznych (np. siding), jako materiałów okładzinowych; dla zabudowy gospodarczej dopuszcza się dachy o różnym nachyleniu i pokryciu;

e) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 60% powierzchni działki;

f) w zagospodarowaniu działki należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe wliczając w to garaż;

g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w odległości:

- 12 m i 6 m od linii rozgraniczających drogę gminną dz. nr 420,

- 5 m od linii rozgraniczających projektowane drogi wewnętrze, oznaczone na rysunku planu symbolami 1.KDW- 4.KDW.

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

1) obszar objęty planem położony jest w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami- jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP): Lesk od Grzędzkiego Potoku do Bobru o kodzie RW6000816169; w zlewni rzeki Bobru, odwadniany poprzez potok Jabłoniec;

2) ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami, m.in. poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska rozwiązanie gospodarki wodnej (ścieki komunalne, wody opadowe i roztopowe);

3) przedsięwzięcia inwestycyjne w zakresie kolizji z ciekami wodnymi i urządzeniami melioracji wodnych należy uzgodnić z ich zarządcą;

4) obszar objęty planem położony jest w zasięgu Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Sudety Wałbrzysko-Kamiennogórskie PLB020010.

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

Ustala się następujące warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) powierzchnię nowo wydzielanych działek nie mniejszą niż 1000 $m^2$ ,

2) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m, nie dotyczy działek obsługiwanych przez drogi oznaczone na planie symbolami 2.KDW- 4.KDW (szerokość frontu nie mniejsza niż 8 m), kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją do 5%;

3) dla działek powstałych w wyniku scalania i podziału wymienionych w punkcie 2) wymagane jest zapewnienie dostępu do drogi publicznej, poprzez drogi wewnętrzne.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz budowy:

w obszarze objętym planem nie dopuszcza się realizacji inwestycji, które zgodnie z przepisami o ochronie środowiska mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a także instalacji powodujących znaczne zanieczyszczenia poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości oraz inwestycji mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia potencjalnie znacząco oddziaływującego na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże ich znaczące oddziaływanie (nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej).

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

1) ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego:

a) obsługę komunikacyjną obszaru ustala się istniejącą drogą gminną dz. nr 420 oraz projektowanymi drogami wewnętrznymi oznaczonymi na rysunku planu symbolami 1.KDW- 4.KDW.

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej,

b) dopuszcza się lokalizację urządzeń korzystających z energii odnawialnej (fotowoltaika),

c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, dopuszcza się rozwiązania lokalne (studnie),

d) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się rozwiązania lokalne (przydomowe oczyszczalnie ścieków lub zbiorniki bezodpływowe),

e) obowiązuje retencja wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu oraz zagospodarowanie w całości poprzez gospodarcze wykorzystanie lub retencjonowanie na działce budowlanej,

f) telekomunikacji – ustala się realizację systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych.

**§ 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 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy
Stare Bogaczowice

**Aneta Rajca**

Nr kanc.:SGN.6642.162.2020

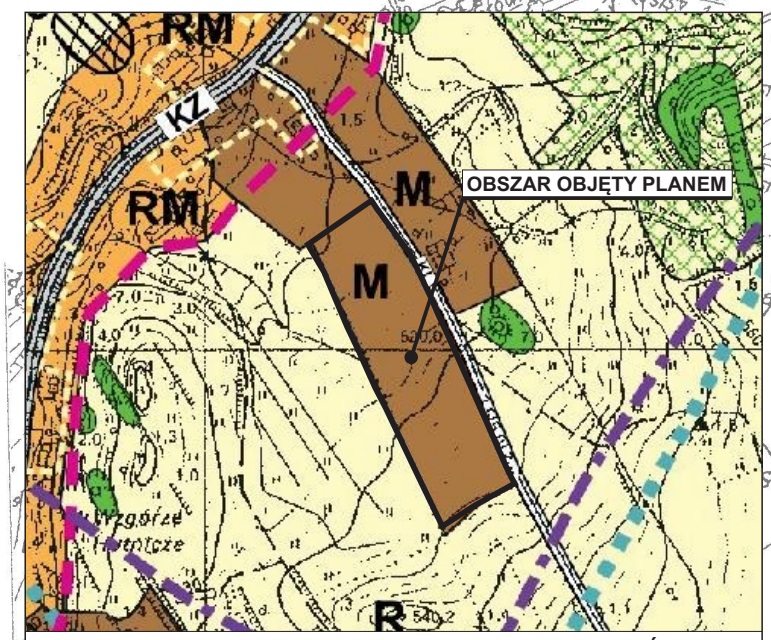
KOPIA MAPY ZASADNICZEJ
SKALA 1:2000

Województwo: dolnośląskie
Powiat: wałbrzyski
Jednostka ewidencyjna: 022107_2, Stare Bogaczowice
Obręb: 0004, Jabłów

1993.26
03-02-2020

# w. JABŁÓW- g. STARE BOGACZOWICE

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO




WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY STARE BOGACZOWICE

SKALA 1:2000

0 20m 40m 60m 100m

N

1.MN
1.KDW
2.KDW
2.MN
3.KDW
4.KDW
DROGA GMINNA DZ. NR 420

# LEGENDA

## USTALENIA PLANU

PRZEZNACZENIE TERENU

| | |
|---|---|
| **MN** | ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA |
| **KDW** | DROGI WEWNĘTRZNE |

ZAGOSPODAROWANIE TERENU

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

## OZNACZENIA NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- ZASADY PODZIAŁU DZIAŁEK
- SIEDLISKO ŚWIERGOTKA ŁĄKOWEGO *ANTHUS PRATENSIS*

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XVII/167/2020
RADY GMINY STARE BOGACZOWICE Z DNIA 17.12.2020

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVII/167/2020

Rady Gminy Stare Bogaczowice

z dnia 17 grudnia 2020 r.

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

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Jabłów, gmina Stare Bogaczowice.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego był wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 12 listopada 2020 r. do 3 grudnia 2020 r. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 3 grudnia 2020 r. Natomiast uwagi do projektu można było składać do 17 grudnia 2020 r.

Nie wniesiono uwag w okresie przewidywanym na ich składanie, jak również w trakcie dyskusji publicznej.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVII/167/2020

Rady Gminy Stare Bogaczowice

z dnia 17 grudnia 2020 r.

**zawierający informacje o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Jabłów, gmina Stare Bogaczowice, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Inwestycje, które należą do zadań własnych gminy, będą finansowane z budżetu gminy,

a także ze środków zewnętrznych

**UZASADNIENIE**

## do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Jabłów, gminy Stare Bogaczowice

Rada Gminy Stare Bogaczowice uchwałą nr VIII/78/2019 z dnia 10 września 2019 r zobowiązała Wójta Gminy Stare Bogaczowice do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Jabłów.

Projekt planu został opracowany zgodnie z wymogami sztuki urbanistycznej oraz obowiązującymi przepisami prawa, jak również uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia przewidziane w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2020, poz. 293) oraz ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2020, poz. 283).

Ponadto projekt planu został wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 12 listopada 2020 r. do 3 grudnia 2020 r. w siedzibie Urzędu Gminy Stare Bogaczowice. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 3 grudnia 2020 r. w siedzibie Urzędu Gminy Stare Bogaczowice. Natomiast uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na piśmie do Wójta Gminy Stare Bogaczowice można było składać do dnia 17 grudnia 2020 r.

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

Projekt planu jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Bogaczowice przyjęty uchwałą nr XXVII/227/18 Rady Gminy Stare Bogaczowice z dnia 23 stycznia 2018 r.