Elektronicznie podpisany przez:
Aneta Rajca; Gmina Stare Bogaczowice
dnia 28 czerwca 2022 r.

UCHWAŁA NR XXX/274/2022
RADY GMINY STARE BOGACZOWICE

z dnia 28 czerwca 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Jabłów, gm. Stare Bogaczowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz uchwały Rady Gminy Stare Bogaczowice Nr XX/190/2021 z dnia 23 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Jabłów, gm. Stare Bogaczowice; a także po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Bogaczowice" przyjętego uchwałą nr XXVII/227/18 Rady Gminy Stare Bogaczowice z dnia 23 stycznia 2018 r., Rada Gminy Stare Bogaczowice uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Jabłów, gm. Stare Bogaczowice, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Integralną część planu stanowią:

1) niniejsza uchwała;

2) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik graficzny wykonany w skali 1: 2000, zwany "rysunkiem planu";

3. Pozostałymi załącznikami do uchwały są:

1) załącznik nr 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;

2) załącznik nr 3– rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3) załącznik nr 4 - zbiór danych przestrzennych.

§ 2. W granicach obszaru objętego planem, ze względu na brak przedmiotu ustaleń, nie określa się:

1) obiektów ochrony dóbr kultury współczesnej, krajobrazów kulturowych;

2) granic i sposobów zagospodarowania 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.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem, rozumiana, jako tożsama z przyległymi do niej liniami rozgraniczającymi;

2) linie rozgraniczające obowiązujące;

3) oznaczenia terenu zawierające:

a) symbol określający przeznaczenie terenu,

b) numer lub numery terenu wyróżniające go spośród innych terenów;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy;

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. Definicje pojęć określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 2 stosuje się w niniejszej uchwale w rozumieniu przyjętym w ustawie.

2. Ilekroć w dalszej części uchwały używa się określeń takich jak:

1) dach symetryczny – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównej połaci oraz zachowanej symetrii ich układu;

2) przeznaczenie podstawowe terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego warunkujące prawidłową realizację przeznaczania podstawowego;

3) przeznaczenie uzupełniające – należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, które nie zmienia generalnego charakteru użytkowania terenu; są to ustalenia, które określają inne niż podstawowe przeznaczenie, sposoby zagospodarowania lub sposoby użytkowania;

4) urządzenia towarzyszące- należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia techniczne;

5) usługi towarzyszące- należy przez to rozumieć usługi, których uciążliwości nie wpływają negatywnie na przeznaczenie podstawowe oraz nie wywołują konfliktów sąsiedzkich, w tym terenów i obiektów służących działalności z zakresu:

a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) gastronomii,

c) ochrony zdrowia, odnowy biologicznej,

d) działalności biurowej, administracji i zarządzania,

e) ubezpieczeń i finansów,

f) poczty i telekomunikacji,

g) oświaty i nauki,

h) opieki społecznej,

i) kultury, sztuki i rozrywki,

j) sportu i rekreacji,

k) turystyki i hotelarstwa,

l) projektowania i pracy twórczej,

m) drobnych usług rzemieślniczych takich, jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku;

6) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linie, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej, linię tą mogą przekraczać zadaszenia nad wejściami do budynków wystających do 1,5 m przed linię zabudowy, a także gzymsy, okapy i schody terenowe, pochylnie, elementy odwodnienia, zdobienia elewacji ganki, wykusze;

7) wysokość kalenicy lub najwyższego punktu obiektu budowlanego - należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu obiektu budowlanego, mierzony od średniego poziomu terenu przy obiekcie w linii elewacji frontowej do poziomu kalenicy lub najwyższego punktu obiektu.

Rozdział 2.
Ogólne zasady zagospodarowania terenu

§ 5. 1. W granicach planu wyznaczone są tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi o wiodącym przeznaczeniu podstawowym, oznaczone następującymi symbolami:

1) MU - tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej;

2) Z – tereny zieleni;

3) Z/K– tereny zieleni oraz infrastruktury technicznej – kanalizacja;

4) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

5) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

6) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

7) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

2. Powyższe oznaczenia poszczególnych terenów mogą zawierać numer lub numery terenu wyróżniający go spośród innych terenów określony w ustaleniach Rozdziału 3- szczegółowe zasady zagospodarowania terenów.

3. Określone przeznaczenie terenów wskazuje podstawowy, ustalony sposób ich użytkowania. Dopuszcza się wprowadzenie przeznaczeń uzupełniających zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały dla przeznaczenia uzupełniającego, bez zmiany generalnego charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego.

§ 6. 1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w tym krajobrazu oraz zasady usytuowania i kształtowania zabudowy:

1) dopuszcza się dla terenów wyznaczonych planem:

a) budynki z dachami pulpitowymi lub płaskimi dla budynków garażowych i gospodarczych lokalizowanych w głębi działki i na zapleczu działki, w odległości co najmniej 10 m od określonej na rysunku planu linii zabudowy od strony drogi,

b) lokalizację zabudowy w formie budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy, o ile nie narusza to ustalonych planem linii zabudowy oraz nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi, a w szczególności dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej,

c) komunikację jako przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów, związaną z dojazdami, parkowaniem i garażowaniem, realizację ciągów pieszych i rowerowych wykorzystywanych jako drogi pieszo- jezdne do obsługi nieruchomości przyległych do nich, obiektów infrastruktury drogowej,

d) wyznaczenie dodatkowych dojazdów na terenach objętych planem, jeżeli będzie to niezbędne dla stworzenia warunków dojazdu wynikających z przepisów odrębnych, w tym przeciwpożarowych, o parametrach ustalonych w §13,

e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych,

f) wydzielenie działek pod urządzenia związane z infrastrukturą techniczną pod warunkiem zapewnienia do nich dojazdu z drogi publicznej,

g) zieleń, urządzenia sportowo - rekreacyjne, obiekty małej architektury, wody powierzchniowe śródlądowe,

h) realizację w pasach drogowych oraz pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a linią zabudowy:

- pojemników na odpady z możliwością ich segregacji,

- sieci i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną,

- urządzeń związanych z obsługą komunikacji – zatok, parkingów, elementów małej architektury,

- obiektów komunikacji pieszej i rowerowej,

- dojść i dojazdów do budynków,

- zieleni;

i) w liniach rozgraniczających dróg urządzenia i obiekty związane z obsługą komunikacji mają spełniać następujące warunki:

- maksymalna wysokość elewacji nie może przekroczyć 3,5 m,

- maksymalna powierzchnia zabudowy wiat przystankowych, kiosków oraz innych obiektów i urządzeń komunikacji publicznej nie może przekroczyć 15 m^2;

2) zakazuje się stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu "siding".

2. W zakresie kolorystyki pokryć dachowych w nowych obiektach budowlanych obowiązuje zakaz stosowania kolorów, które prowadzą do nadmiernej ekspozycji budynku w otaczającym krajobrazie; obowiązuje zastosowanie odcieni ceglastej czerwieni i szarości.

3. Dla budynków gospodarczych i garażowych, obowiązuje nakaz zharmonizowania bryły, kolorystyki i materiałów wykończeniowych z budynkiem przeznaczenia podstawowego.

4. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych uchwały; parametr linii zabudowy został określony na załączniku graficznym stanowiąc odległość pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą.

5. Określone w rozdziale 3 zasady i parametry kształtowania geometrii dachu stromego dotyczą bryły głównej budynku i głównej połaci dachu, nie obejmują one zasad kształtowania zadaszeń ganków, stref wejściowych oraz lukarn, naświetli i innych drobnych zadaszeń związanych z elementami regionalnej tradycji architektonicznej. Dla dachów wielospadowych należy przewidzieć kalenicę główną, której długość powinna wynosić co najmniej 20 % długości elewacji budynku. Wyklucza się stosowanie dachów o mijających się połaciach dachowych.

§ 7. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią tereny dróg publicznych oraz tereny dostępne dla ogółu społeczeństwa;

2) nakaz zapewnienia dostępności przestrzeni publicznych dla osób z różnego typu niepełnosprawnością.

§ 8. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na działki zgodnie z przepisami odrębnymi:

1) minimalna powierzchnia wydzielanych działek wynosi 600 m^2;

2) dopuszczenie wydzielania działek mniejszych, niż określone w pkt. 1:

a) dla działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną oraz drogi, jednak nie mniejszych niż 5 m^2,

b) w przypadku gdy wydzielenie nieruchomości ma na celu poprawę warunków zagospodarowania terenu działek przyległych, poprzez przyłączenie działek samodzielnie nie dających się w racjonalny sposób zagospodarować zgodnie z ustaleniami planu, jednak nie mniejszych niż 10 m^2;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyjmuje się od 60 do 120º;

4) szerokość frontu wydzielanych działek nie powinna być mniejsza niż 20,0 m – z wyłączeniem działek związanych z realizacją zabudowy szeregowej, komunikacji i infrastruktury technicznej, których szerokość nie może być mniejsza niż 2,0 m.

§ 9. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych do zawsze znacząco oddziałujących na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, za wyjątkiem obiektów związanych z lokalizacją komunikacji, infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego, obsługi jej;

2) dopuszcza się wykorzystanie wód deszczowych dla potrzeb zarządcy terenu wyznaczonego w planie oraz terenów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) nakazuje się rozbudowę liniowych elementów zieleni wysokiej, tworzących pasma zieleni izolacyjnej dla dróg, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów;

4) utrzymuje się na zieleni nieurządzonej, istniejącej zielni służącej kompozycji przestrzennej otoczenia stawów oraz wprowadza się nową, komponowaną zieleń średnio wysoką oraz wysoką, przy tym dobór gatunkowy musi gwarantować długotrwałe jej utrzymanie.

2. Ustala się następujące zasady dla ochrony przed hałasem, dopuszczając poziomy hałasu dla poszczególnych terenów o różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MU – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych określonych w przepisach odrębnych;

2) dla obiektów realizowanych oraz modernizowanych, mogących zwiększać zagrożenie hałasem, nakazuje się wyposażenie ich w urządzenia o podwyższonej izolacyjności akustycznej ograniczające emisję hałasu.

3. Natężenie pola elektrycznego i magnetycznego oraz wartość progowa poziomu hałasu wytwarzanego przez obiekty i urządzenia nie może powodować przekroczeń standardów środowiskowych.

4. Lokalizacja nowej zabudowy wzdłuż dróg, oznaczonych symbolami KDL, KDD, powinna uwzględniać zachowanie norm dopuszczalnego natężenia hałasu.

5. Nakazuje się ograniczenie zasięgu uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej, do obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w jego obszarze pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami; zasięg ten nie może przekraczać wartości dopuszczalnych na granicy własności terenu lub wyznaczonych decyzjami administracyjnymi stref ograniczonego użytkowania.

6. Przy zagospodarowaniu poszczególnych terenów, objętych ustaleniami planu, należy przyjąć zasadę, że istniejące urządzenia melioracyjne muszą spełniać warunki zachowania systemu, w sposób umożliwiający spełnienie przez nie zadań związanych z odwodnieniem terenów. Dopuszcza się zarurowanie rowów melioracyjnych i cieków kolidujących z planowanym zagospodarowaniem, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

7. Ustala się porządkowanie gospodarki cieplnej, w ramach budowy nowych systemów grzewczych oraz prac modernizacyjnych.

8. Dla ochrony obszaru „Natura 2000” obowiązują zasady ochrony, jak w przepisach odrębnych.

§ 10. Ustala się zasady ochrony środowiska kulturowego. Informuje się, że na podstawie przepisów odrębnych, obowiązuje stosowne postępowanie w stosunku do przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, spoczywającym na każdym, kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych i ziemnych go odkrył.

§ 11. W obszarze opracowania znajdują się następujące tereny lub obiekty, których zagospodarowanie podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych. Obszar Natura 2000 PLB020010 Sudety Wałbrzysko-Kamiennogórskie.

§ 12. Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów infrastruktury technicznej, w tym szczelnych zbiorników kanalizacyjnych do czasu wybudowania systemu kanalizacji sanitarnej.

§ 13. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) wprowadzenie ciągów pieszo - rowerowych w liniach rozgraniczających dróg;

2) dopuszcza się realizację dojazdów na terenach funkcjonalnych, przy czym:

   a) szerokość noworealizowanych dojazdów nie może być mniejsza niż 8 m,

   b) szerokość nowo realizowanych sięgaczy dojazdowych o długości:

      - do 50 m nie może być mniejsza niż 6,0 m,

      - od 50 m do 100 m nie może być mniejsza niż 8,0 m,

      - powyżej 100 m nie może być mniejsza niż 10,0 m,

   c) noworealizowane sięgacze dojazdowe muszą być wyposażone w plac manewrowy umożliwiający dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych,

   d) sięgacze dojazdowe nie mogą być dłuższe niż 150,0 m;

3) konieczność zachowania normatywnych trójkątów widoczności na skrzyżowaniach dróg publicznych, a także wykluczenia budowy nowych wjazdów na posesje w obszarze oddziaływania skrzyżowań, przy czym w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwa na podstawie przepisów odrębnych;

4) w obrębie zainwestowanych terenów wymaga się lokalizowanie minimalnej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych na poszczególnych działkach w ilości zapewniającej właściwą obsługę użytkowników i zatrudnionych, ustala się:

a) 2 miejsce postojowe dla działki budowlanej przeznaczonej pod realizację zabudowy mieszkaniowej,

b) 2 miejsce postojowe dla każdego mieszkania,

c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług,

d) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 80 m^2 powierzchni użytkowej przeznaczenia uzupełniającego usługowego,

e) dla pozostałych przeznaczeń nie wymienionych w lit. a)- d) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 70 m^2 powierzchni użytkowej,

f) w przypadku realizacji więcej niż jednego rodzaju zabudowy w ramach własności, ilość stanowisk postojowych określona w lit. a) –e) podlega zsumowaniu,

g) ilość miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w ilości 1 stanowisko na 12 stanowisk ogólnej liczby stanowisk, jednak nie mniej niż 1;

5) dopuszcza się zabezpieczenie miejsc postojowych poprzez wykorzystanie lokalizacji miejsc parkingowych na działkach sąsiednich lub na terenach innych wyznaczonych planem pod realizację parkowania, dla terenów realizujących cel publiczny oraz dla terenów z istniejącą zabudową;

6) realizacja miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w formie: niezadaszonych miejsc postojowych, w obiektach budowlanych lub zamkniętych garażach zlokalizowanych na działkach budowlanych;

7) zlokalizowane w obiekcie budowlanym stanowiska parkingowe, mogą obejmować podziemną i nadziemną jego część;

8) ustala się następujące zasady lokalizacji oraz minimalne wskaźniki miejsc do parkowania dla rowerów:

a) w obrębie zainwestowanych terenów wymaga się lokalizowanie minimalnej ilości miejsc do parkowania dla rowerów:

- dla zabudowy usługowej: 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż jedno

b) stojaki na rowery nakazuje się ustawiać w łatwo dostępnych, oświetlonych i dobrze widocznych miejscach w pobliżu wejść do budynków lub na rogach ulic;

c) obowiązuje nakaz stawiania stojaków rowerowych w takiej odległości od lica ścian i innych przeszkód oraz od siebie, aby umożliwić swobodne wstawianie i wyciąganie rowerów.

§ 14. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym.

2. Ustala się następujące ogólne zasady powiązania terenów objętych ustaleniami planu z urządzeniami i sieciami uzbrojenia technicznego:

1) projektowane elementy sieci infrastruktury należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych, wewnętrznych i pieszojezdnych, przy czym w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od tej zasady;

2) sieci i urządzenia techniczne wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się:

a) utrzymanie dystrybucyjnych istniejących indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków,

b) na terenach przeznaczonych pod zabudowę, modernizację, adaptację, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej oraz realizację urządzeń i elementów sieci uzbrojenia technicznego w zakresie sieci dystrybucyjnych;

c) zagwarantowanie pasów eksploatacyjnych dla przebiegów układów sieci, na których obowiązuje zakaz budowy obiektów niezwiązanych z obsługą sieci oraz trwałych nasadzeń zgodnie z przepisami odrębnymi;

3. Dla zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem sieci wodociągowej za pośrednictwem uzupełniającego układu wodociągów;

2) należy zapewnić wodę z urządzeń wodociągowych lub z punktów czerpania w zakresie ochrony przeciwpożarowej;

3) utrzymanie:

a) systemów wodociągowych,

b) istniejących studni.

4. Dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się:

1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z gminnym systemem kanalizacji sanitarnej;

2) budowę systemu kanalizacji przy wykorzystaniu układu kanalizacji grawitacyjno – pompowej;

3) stosowanie indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków oraz zbiorników bezodpływowych.

5. Dla odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustala się:

1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem lokalnych sieci kanalizacji deszczowej;

2) dopuszcza się wykorzystanie wód deszczowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

6. Dla wywożenia i unieszkodliwiania odpadów komunalnych ustala się wywożenie odpadów zgodnie z warunkami odbioru. Dopuszcza się lokalizację miejsc czasowego magazynowania i zbierania odpadów, w tym odpadów komunalnych, regulowanych na podstawie przepisów odrębnych.

7. Dla zaopatrzenia w ciepło ustala się:

1) korzystanie z indywidualnych lub grupowych instalacji i źródeł ciepła;

2) dopuszcza się stosowanie systemów pozyskujących energię ze źródeł odnawialnych do 100kW w zakresie wykorzystywania energii słonecznej i geotermalnej.

8. Dla zaopatrzenia w gaz ustala się że sieci i urządzenia należy zaprojektować i wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) korzystanie z systemu zasilania gminy liniami niskiego i średniego napięcia;

2) rozbudowę i budowę nowych dystrybucyjnych linii energetycznych kablowych, średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych;

3) w ramach wydzielonych terenów przewiduje się możliwość lokalizacji stacji transformatorowych, których lokalizacja zapewniać ma centralne położenie względem obciążenia, swobodny dojazd ciężkim sprzętem, po utwardzonej powierzchni;

4) dla projektowanych stacji transformatorowych wydzielenie działek z możliwością dojazdu do drogi publicznej z możliwością ich lokalizacji poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy;

5) dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z wytwarzaniem energii elektrycznej o mocy nieprzekraczającej 100 kW zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem instalacji wiatrowych o mocy powyżej 40 kW.

10. Dla rozbudowy sieci telekomunikacyjnych ustala się:

1) realizację uzupełniającego systemu sieci telefonicznej powiązanej z istniejącym systemem telekomunikacji, w tym sieci przewodowych i bezprzewodowych, analogowych oraz cyfrowych;

2) lokalizację urządzeń jak centrale, szafy dostępowe czy maszty telefonii komórkowej, po uzasadnieniu techniczno-ekonomicznym, a dla masztów z uwzględnieniem również uwarunkowań wynikających z ochrony krajobrazu.

Rozdział 3.
Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów

§ 15. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: MU1, MU2, MU3, MU4, MU5, MU6, MU7, MU8.

2. Przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w budynkach do 4 mieszkań na terenach oznaczonych symbolami: MU1, MU2, MU3, MU4;

3) zabudowa usługowa;

3. Przeznaczenie uzupełniające:

1) usługi turystyki i rekreacji;

2) urządzenia towarzyszące.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu obiektu budowlanego:

a) 9,00 m na terenach oznaczonych symbolami: MU4, MU5, MU7,

b) 11,00 m na pozostałych terenach;

2) kształtowanie połaci dachowych:

a) dachy o kącie nachylenia 38° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej kalenicowej ograniczonej do przekryć lukarn i naczółków, które w stosunku do powierzchni całego dachu nie mogą przekroczyć 30%,

b) dopuszcza się stosowanie dla zabudowy o powierzchni powyżej 300m^2 dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połaci i nachyleniu ich w zakresie $1,5^0$ -15^0 lub stosowanie dachów pulpitowych;

3) pokrycie dachu dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, a także innymi materiałami pokryciowymi dachów, które nie spowodują obniżenia walorów formy architektonicznej danego obiektu;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

a) 55% na terenach oznaczonych symbolami: MU1, MU2, MU3, MU4, MU5,

b) 70% na terenach oznaczonych symbolami: MU6, MU7, MU8;

5) intensywność zabudowy:

a) 0,001- 0,35 na terenach oznaczonych symbolami: MU1, MU2, MU3, MU4, MU5,

b) 0,001- 0,25 na terenach oznaczonych symbolami: MU6, MU7, MU8;

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

a) 35% na terenach oznaczonych symbolami: MU1, MU2, MU3, MU4, MU5,

b) 25% na terenach oznaczonych symbolami: MU6, MU7, MU8;

7) nieprzekraczalna szerokość elewacji frontowej budynku do 35 m dla pojedynczego segmentu; z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc pierzeję zabudowy o niejednorodnej elewacji, jak również tworzyć zespoły zabudowy o kształtach rzutów zbliżonych do liter L i/lub U.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi:

1) 2000 m^2 na terenie oznaczonym symbolem MU7;

2) 1200 m^2 na pozostałych terenach.

§ 16. 1. Wyznacza się tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolami: Z1, Z2, Z3.

2. Przeznaczenie podstawowe- zieleń.

3. Przeznaczenie uzupełniające - urządzenia towarzyszące;

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu obiektu budowlanego 4,50 m;

2) kształtowanie połaci dachowych- dachy o kącie nachylenia 38° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej kalenicowej;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 95%;

4) intensywność zabudowy - 0,00- 0,05;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy 300 m^2 poza siedliskami przyrodniczymi, obejmująca jedynie obiekty nie związane trwale z gruntem, zabudowa ograniczona do obiektów o formie ekstensywnej, gdzie odległość pomiędzy obiektami nie może być mniejsza niż 30m.

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

1) zakaz zabudowy na terenie oznaczonym symbolem Z3;

2) dopuszcza się wprowadzenie zainwestowania wyłącznie w sposób zapewniający ochronę istniejącego drzewostanu oraz siedlisk przyrodniczych podlegających ochronie;

3) zabrania się, z zastrzeżeniem art. 34 ustawy o ochronie przyrody, podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:

a) pogorszenia stanu siedlisk gatunków zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000,

b) wpływać negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000 lub pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

§ 17. 1. Wyznacza się teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem WS1, WS2, WS3, WS4, WS5.

2. Przeznaczenie podstawowe - wody powierzchniowe śródlądowe.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

1) budowa urządzeń i obiektów wodnych związanych ochroną przeciwpowodziową oraz z retencją;

2) zieleń urządzona przywodna.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) nakaz zachowania ochrony istniejących elementów zieleni, dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych wzdłuż cieków i zbiorników wodnych;

2) zakaz:

a) wykonywania czynności mogących utrudnić ochronę przed powodzią,

b) wszelkich zmian użytkowania terenów, składowania materiałów i wykonywania innych robót, z wyjątkiem związanych z regulacją i utrzymywaniem wód i budowli ochronnych,

c) uszkadzania umocnień.

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

1) całkowity zakaz zabudowy w tym ogrodzeń, za wyjątkiem urządzeń i obiektów związanych z funkcjonowaniem cieków wodnych;

2) dopuszcza się wprowadzenie zainwestowania wyłącznie w sposób zapewniający ochronę istniejącego drzewostanu oraz siedlisk przyrodniczych podlegających ochronie;

3) zabrania się, z zastrzeżeniem art. 34 ustawy o ochronie przyrody, podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:

a) pogorszenia stanu siedlisk gatunków zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000,

b) wpływać negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, lub pogorszyć integralność obszaru Natura 2000, lub jego powiązania z innymi obszarami.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny:

1) oznaczone na rysunku planu symbolem KDL o przeznaczeniu podstawowym - teren dróg publicznych klasy lokalnej;

2) oznaczone na rysunku planu symbolem KDD1, KDD2 o przeznaczeniu podstawowym – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. Szerokość dróg zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ustalonymi o parametrze:

1) do 30 m dla terenu oznaczonych symbolem KDL;

2) do 20 m dla terenów oznaczonych symbolem KDD1, KDD2;

z uwzględnieniem niezbędnych poszerzeń w strefach skrzyżowań.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7.

2. Przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne.

3. Ustala się szerokość dróg zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi na rysunku planu o parametrze do 20 m z uwzględnieniem niezbędnych poszerzeń w strefach skrzyżowań.

§ 20. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem Z/K, o przeznaczeniu podstawowym tereny zieleni oraz infrastruktury technicznej – kanalizacja;

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) infrastruktury technicznej –elektoenegetyka, gospodarka odpadami, ciepłownictwo, wodociągi, gazownictwo;

2) drogi wewnętrzne;

3) urządzenia towarzyszące.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) wysokość nowej zabudowy do 6,0 m z dopuszczeniem zwiększenia parametru zabudowy dla części zabudowy uzasadnionej technologicznie jednak nie więcej niż 15 m;

2) dachy o kącie nachylenia 38° do 45° oraz dachy płaskie;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 90%;

4) intensywność zabudowy - 0,00 - 0,10;

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 10%.

Rozdział 4.
Ustalenie stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§ 21. Plan ustala stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r, o wysokości 10%.

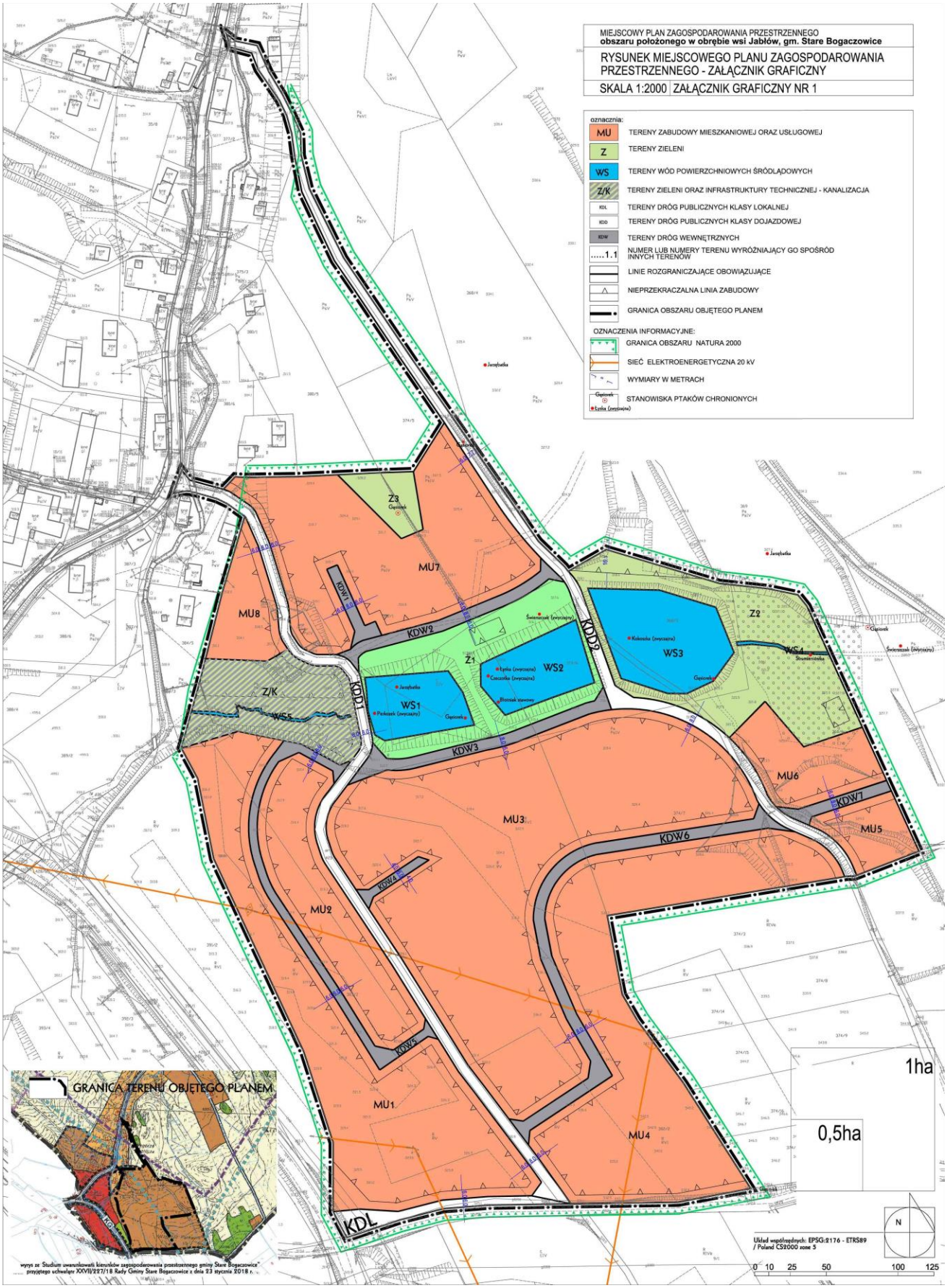
Rozdział 5.
Przepisy końcowe

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

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

Przewodnicząca Rady
Gminy Stare
Bogaczowice

Aneta Rajca


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
obszaru położonego w obrębie wsi Jabłów, gm. Stare Bogaczowice
RYSUNEK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY
SKALA 1:2000 | ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1
oznaczenia:
MU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ORAZ USŁUGOWEJ
Z TERENY ZIELENI
WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
Z/K TERENY ZIELENI ORAZ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA
KDL TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
.....1.1 NUMER LUB NUMERY TERENU WYRÓŻNIAJĄCY GO SPOŚRÓD INNYCH TERENÓW
LINIE ROZGRANICZAJĄCE OBOWIĄZUJĄCE
NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
OZNACZENIA INFORMACYJNE:
GRANICA OBSZARU NATURA 2000
SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA 20 kV
WYMIARY W METRACH
STANOWISKA PTAKÓW CHRONIONYCH
MU1
MU2
MU3
MU4
MU5
MU6
MU7
MU8
Z1
Z2
Z3
Z/K
WS1
WS2
WS3
WS4
WS5
KDW1
KDW2
KDW3
KDW4
KDW5
KDW6
KDW7
KDD1
KDD2
KDL
GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM
wyrys ze Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Bogaczowice" przyjętego uchwałą/ XXVII/227/18 Rady Gminy Stare Bogaczowice z dnia 23 stycznia 2018 r.
1ha
0,5ha
Układ współrzędnych: EPSG:2176 - ETRS89 / Poland CS2000 zone 5
0 10 25 50 100 125

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXX/274/2022
Rady Gminy Stare Bogaczowice
z dnia 28 czerwca 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Stare Bogaczowice nie przyjmuje rozstrzygnięć w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Jabłów, gm. Stare Bogaczowice, ze względu na brak przedmiotowych uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXX/274/2022
Rady Gminy Stare Bogaczowice
z dnia 28 czerwca 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Jabłów, gm. Stare Bogaczowice.

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Stare Bogaczowice określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r.poz. 559 ze zm.):

1) budowa sieci uzbrojenia technicznego w obrębie korytarzy infrastruktury oraz na terenach innych za zgodą właścicieli:

   a) wodociągowych,

   b) kanalizacji sanitarnej,

   c) kanalizacji deszczowej.

§ 2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczonych do zadań własnych gminy, zapisanych w niniejszym planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 305 ze zm.), przy czym:

1) limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok;

2) istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE (w zakresie budowy dróg oraz uzbrojenia pozostającego w gestii gminy) i/lub współfinansowania tych inwestycji z zainteresowanym inwestorem.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXX/274/2022
Rady Gminy Stare Bogaczowice
z dnia 28 czerwca 2022 r.

Zbiór danych przestrzennych

Rada Gminy Stare Bogaczowice na podstawie art.67a ust.3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) przygotowała dane przestrzenne dla zmiany planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Uzasadnienie

Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego kończącym procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Jabłów, gm. Stare Bogaczowice i stanowi realizację wymagań wynikających z przepisów art. 14, 17 pkt 14 oraz 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), a także zobowiązań wynikających z uchwały XX/190/2021 Rady Gminy Stare Bogaczowice z dnia 23 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do opracowania w/w planu.

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią w art. 20 ust. 1., że: „plan miejscowy Uchwala Rada Gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie 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 zgodnie z przepisami o finansach publicznych".

Projekt planu, przed przedłożeniem go Radzie do uchwalenia poddany został procedurze formalno – prawnej wynikającej z przepisów art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym a także strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j.Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 ze zm.).

Do projektu planu została wykonana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres i stopień szczegółowości uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Wałbrzychu. Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał opinie i uzgodnienia w/w organów.

W terminie od 7 kwietnia 2022 r. do 27 kwietnia 2022 r. dokument wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony był do publicznego wglądu, w dniu 12 kwietnia 2022 r. odbyła się dyskusja publiczna. Do dnia 11 maja 2022 r. przyjmowane były uwagi. Do wyłożonego projektu planu nie wpłynęły uwagi. Do wyłożonej wraz z projektem planu prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi i wnioski.

Wykaz uzyskanych opinii i uzgodnień zawiera dokumentacja formalno – prawna przygotowana zgodnie z wymaganiami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Obszar objęty planem obejmuje grunty w obszarze gminy Stare Bogaczowice obręb Jabłów, jako tereny wielofunkcyjne. W związku z tym, iż nieruchomość zlokalizowana jest w obszarze wiejskim, a grunty nie stanowią klasy chronionej nie było wymagane uzyskanie zgody o której mowa w art. 17 pkt 6c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu wsi Jabłów, przystępuje się ze względu na potrzebę opracowania miejscowego planu. Przedmiotem planu jest umożliwienie realizacji głównie zabudowy mieszkaniowo – usługowej na terenach rolniczych.

Rada Gminy Stare Bogaczowice stwierdziła, iż projekt planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Bogaczowice" przyjętego uchwałą nr XXVII/227/18 Rady Gminy Stare Bogaczowice z dnia 23 stycznia 2018 r. Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego określone został w studium jako obszar zainwestowania wiejskiego – zabudowa mieszkaniowa (jednorodzinna, wielorodzinna).

Plan realizuje wymogi określone w art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następujący sposób:

1. Plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury a także walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zawarte w nim regulacje dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Przyjęte rozwiązania zostały dostosowane do istniejącej zabudowy położonej w bezpośrednim sąsiedztwie planowanych terenów.

2. Plan w racjonalny sposób wykorzystuje zasoby środowiska naturalnego oraz gospodaruje wodami. Na obszarze planu występują nowe znaczące przekształcenia przestrzeni rolnej. Powiększenie przestrzeni zabudowanych ustalone zostały w dokumentach planistycznych, tym samym plan nie koliduje z prowadzeniem racjonalnej gospodarki rolnej. Przyjęte rozwiązania uzyskały opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

3. Na obszarze objętym planem nie występują budynki zakwalifikowane, jako zabytki, oraz nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony. Plan ustanawia ochronę dziedzictwa kulturowego poprzez narzucenie wymogów adekwatnych do w/w uwarunkowań. Przyjęte rozwiązania uzyskały uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

4. Plan respektuje wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają wymogi przepisów odrębnych oraz pozwalają na realizację ustalonego przeznaczenia oraz zagospodarowania terenów, w dalszych procesach, w sposób gwarantujący spełnienie w/w wymagań.

5. Plan w optymalny sposób wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wskazanie pod zabudowę nieruchomości przy drogach istniejących oraz projektowanych, przeznaczając ją pod zabudowę wielofunkcyjną. Ten sposób planowania przeciwdziała jej rozproszeniu oraz minimalizuje długości dróg oraz sieci infrastruktury technicznej.

6. Dokument uwzględnia prawo własności oraz uwzględnia także interes publiczny i potrzeby mieszkańców, przeznaczając w/w teren pod przeznaczenie związane z zabudową wielofunkcyjną.

7. Plan uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze planu nie występują obszary lub obiekty, które wymagają uwzględnienia ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Dokument uzyskał w tym zakresie wymagane uzgodnienia.

8. Plan chroni interes publiczny poprzez racjonalne ustalenia w zakresie przeznaczenia terenu, a także uwzględnia zasadę ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, gdyż za interes publiczny uznane są potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu oraz ograniczenie przed nadmierną urbanizacją.

9. Plan nie ogranicza rozwoju sieci infrastruktury technicznej, w tym: gospodarki wodno - ściekowej, elektroenergetyki, gazownictwa czy urządzeń telekomunikacyjnych. Plan nie wyznacza terenów w granicach, których dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

10. W pracach planistycznych dla społeczności lokalnej został zapewniony udział, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumenty planistyczne były udostępnione wszystkim zainteresowanym wraz z pełną informacją merytoryczną. Procedury planistyczne były prowadzone w sposób jawny i przejrzysty, z zachowaniem wszelkich wymogów określonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

11. Plan uwzględnia obowiązki gminy w zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, odprowadzenia ścieków oraz oświetlenia przyulicznego. Plan miejscowy nie jest dokumentem, który w bezpośredni sposób przyczyni się do zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania gmina brała pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interes prywatny, starannie analizując dokumenty zgromadzone w trakcie prac planistycznych. Wprowadzone zmiany mają charakter zmian pozwalających na lepsze wykorzystanie nieruchomości. W ramach prac planistycznych dokonano analizy ekonomicznej, a także analiz środowiskowych, których główne ustalenia zawiera prognoza skutków finansowych oraz prognoza oddziaływania na środowisko.

Ocenie poddano także uwarunkowania społeczne - potrzeby mieszkańców gminy, w tym stanowiska wyrażone w złożonych wnioskach. Dokumenty te wskazują na zasadność przyjętych rozwiązań.

Nowa zabudowa została rozplanowana z poszanowaniem zasady ładu przestrzennego, zgodnie ze wskazaniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni i dążenia do minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego, a także zapewnienia dogodnych warunków przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Rozwiązania zapewniają strukturze przestrzennej zwartość i ścisłe powiązanie z istniejącym zainwestowaniem. Zabudowa usytuowana jest w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141).

Gmina Stare Bogaczowice sporządziła analizy, o której mowa w art. 32 ust. 2, które to zostały uchwalone uchwałą XV/127/16 Rady Gminy Stare Bogaczowice w dniu 28 września 2016, i tym samym plan został oceniony pod tym kątem oraz w zakresie zgodności z jej wynikami. Analiza projektu wykazała, iż przedmiotowy plan wymaga przeprowadzenie prac planistycznych w wariancie sporządzenia planu dla części obrębu Jabłów, zgodnie z programem prac planistycznych. W związku z powyższym należy przyjąć, że realizacja planu jest zgodna z przedmiotową analizą.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

1. W strukturze własności gruntów w obszarze planu występują grunty osoby fizycznej oraz gminy.

2. Plan wyznacza tereny dla realizacji zabudowy wielofunkcyjnej, plan wyznacza nowe tereny pod drogi publiczne w związku, z czym na gminie będzie spoczywał obowiązek wykupu terenów niezbędnych pod te inwestycje.

3. W obszarze planu występują grunty prywatne, zatem wystąpią okoliczności uprawniające gminę do naliczenia opłaty planistycznej.

4. Obszar objęty planem nie jest wyposażony w infrastrukturę techniczną w stopniu wystarczającym dla jego realizacji. Gmina będzie obarczona dodatkowymi inwestycjami związanymi z budową infrastruktury.

5. Dochody gminy z tytułu podatków lokalnych wzrosną w związku ze zmianami użytkowania, co wpłynie na wymiar podatków od nieruchomości.

Uchwała niniejsza, z chwilą wejścia w życie, stanowić będzie o zasadach prowadzenia gospodarki przestrzennej w obszarze objętym planem.

Przewodnicząca Rady Gminy Stare

Bogaczowice

Aneta Rajca



DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

Dane podpisywanego dokumentu

Typ dokumentu	Uchwała
Numer dokumentu	XXX/274/2022
Data dokumentu	2022-06-28
Organ wydający	Rada Gminy Stare Bogaczowice
Przedmiot regulacji	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Jabłów, gm. Stare Bogaczowice
Identyfikator dokumentu	82A823A3-BBE4-4669-9CA4-1125D74BBEB3

Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

Podpis:	
Sygnatura	Signature-361539985
Numer seryjny	2C5AFCA686FA1CD2130CB4D6BB8C0D3D
Osoba podpisująca	Aneta Rajca\; Gmina Stare Bogaczowice
Instytucja	Gmina Stare Bogaczowice
Miejscowość	Stare Bogaczowice
Województwo	dolnośląskie
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	01.07.2022 09:22:00
Zakres podpisu	Cały dokument
Wystawca certyfikatu	VATPL-5170359458 Certum QCA 2017 Asseco Data Systems S.A. PL