

Gmina Stare Bogaczowice

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Wilczej we wsi Cieszów, gm. Stare Bogaczowice

Analizy wymagane art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu

Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium

Informacja o materiałach geodezyjnych, przygotowanych do opracowania planu

Ustalenia niezbędnego zakresu prac planistycznych

grudzień 2018r.

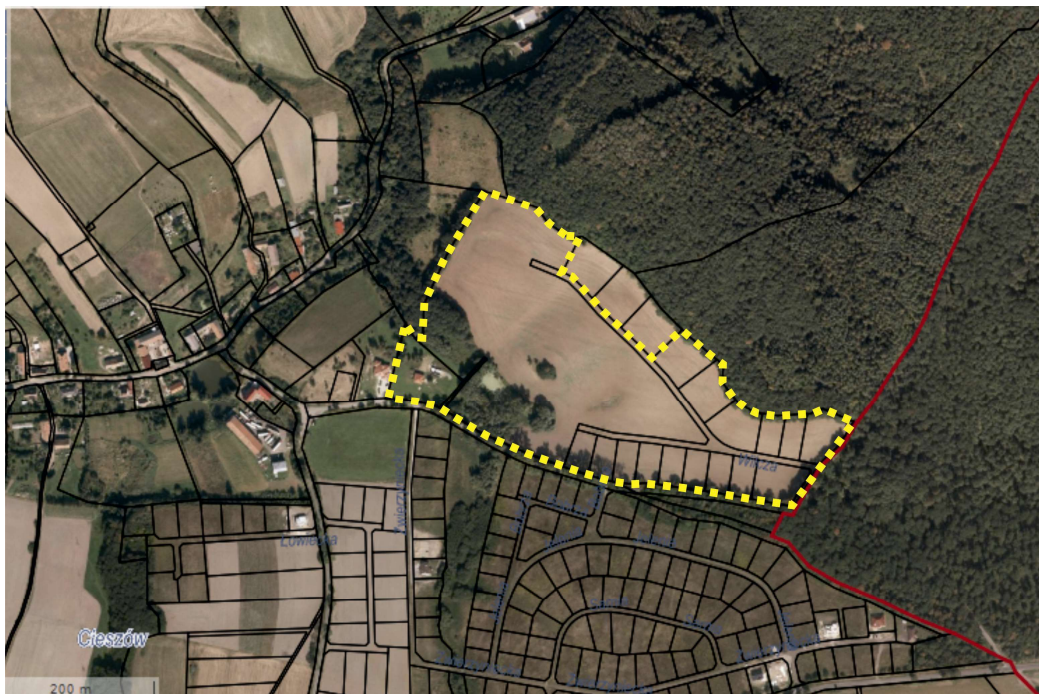
Analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami studium dla uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego dla obszaru położonego przy ul. Wilczej we wsi Cieszów, gm. Stare Bogaczowice

Zgodnie z art. 14, ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018 r., poz. 1945), przed podjęciem uchwały przez Radę Gminy Stare Bogaczowice w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Wilczej we wsi Cieszów, gm. Stare Bogaczowice, Wójt Gminy Stare Bogaczowice wykonał niezbędne analizy przewidziane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analiz zamieszczono poniżej.

• Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu

Teren proponowany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Wilczej we wsi Cieszów, gm. Stare Bogaczowice, ograniczony jest od południa droga powiatową nr 3395D Cieszów – Cisów – Świebodzice, od wschodu granicą administracyjną Gminy Stare Bogaczowice i Gminy Świebodzice, od zachodu terenami rolnymi i nieużytkami, od północy terenami lasów, wchodzących w skład Książańskiego Parku Krajobrazowego. Powierzchnia opracowania wynosi ok. 10,5 ha.

Omawiany teren zlokalizowany jest w północnej części Gminy Stare Bogaczowice i centralno – zachodniej części wsi Cieszów. Obejmuje obszar o zróżnicowanej strukturze przestrzennej i funkcjonalnej, stanowiący w większości tereny użytkowane rolniczo, w granicach których występują nieużytki, zadrzewienia, wody stojące. W zachodnio – południowej części tego obszaru trwają już prace związane z realizacją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz sieci wodociągowej.



Rys.1. Obszar proponowany do objęcia planem

W obecnym stanie prawnym, politykę przestrzenną, kształtują wydawane przez tut. Urząd decyzje o warunkach zabudowy. Wydane do tej pory decyzje ustalały przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, drogi wewnętrzne oraz infrastrukturę techniczną.

Na przestrzeni ostatnich lat aktywność inwestycyjna w miejscowości Cieszów wzrosła i dalsza polityka przestrzenna nie powinna być prowadzona na bazie decyzji o warunkach zabudowy

i zagospodarowaniu terenu bez kompleksowych rozwiązań infrastrukturalnych, społecznych i funkcjonalnych, które mogą być określone wyłącznie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Sporządzanie planu umożliwi realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z usługami oraz wykształcenie nowego układu komunikacyjnego.

Obszar proponowany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w otoczeniu lasu, w bezpośrednim sąsiedztwie drogi powiatowej nr 3395D Chwaliszów – Cieszów – Świebodzice, co ułatwia dostępność komunikacyjną do proponowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Proponowana funkcja terenu wpisuje się w istniejący charakter wsi Cieszów.

- **Analiza dotycząca stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Bogaczowice**, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy w Starych Bogaczowicach w dniu 29 czerwca 2001r. - uchwałą nr XXIII/179/01 wraz ze zmianami wprowadzonymi uchwałą nr IX/57/07 Rady Gminy Stare Bogaczowice z dnia 23 listopada 2007r., uchwałą nr XV/103/08 Rady Gminy Stare Bogaczowice z dnia 26 września 2008 roku oraz uchwałą nr XXVII/227/18 z dnia 23 stycznia 2018 r.

W wyniku analizy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Bogaczowice stwierdzono, że przedmiotowy teren położony jest w obszarze zainwestowania wiejskiego – zabudowa mieszkaniowo – usługowa, oznaczona na rysunku studium symbolu **M/U** oraz **MR** – zabudowa mieszkaniowo - rekreacyjna.

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków rozwoju Gminy Stare Bogaczowice



Rys. 2. Wyrys ze Studium

W oparciu o przeprowadzoną analizę stwierdza się, że planowane rozwiązania, co do docelowego sposobu zagospodarowania tj. wprowadzenia funkcji mieszkaniowej i usługowej, będą zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Bogaczowice.

- **Materiały geodezyjne do opracowania planu**

W trakcie przygotowywania materiałów geodezyjnych do opracowania planu, pozyskano mapę zasadniczą w skali 1:1000, dla obszaru objętego projektem planu z Powiatowego Biura Geodezji

Katastru Starostwa Powiatowego w Wałbrzychu oraz mapy ewidencji gruntów w skali 1:1000 z zasobów własnych Urzędu.

- **Zakres prac planistycznych**

Ustalony zakres prac planistycznych nawiązuje do charakteru przedmiotu opracowania planu i obejmował będzie:

1. Wykonanie inwentaryzacji urbanistycznej oraz prace wstępne związane z rozpoczęciem prac nad projektem planu;
2. Przygotowanie projektów dokumentów związanych z rozpoczęciem prac nad planem;
3. Pozyskanie materiałów wyjściowych warunkujących wykonanie opracowania – między innymi wniosków do planu, niezbędnych analiz, studiów itp;
4. Aktualizacja ekofizjografii.
5. Wykonanie projektu planu z następującym zakresem ustaleń planu, zgodnie z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - zasady ochrony krajobrazu;
 - zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
 - szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4;
 - określenie sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów,
 - określenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.
6. Przygotowanie projektów dokumentów niezbędnych do przeprowadzenia procesu uzgadniania, opiniowania i wyłożenia do publicznego wglądu;
7. Wykonanie prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
8. Wykonanie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
9. Przedłożenie projektu planu komisji urbanistyczno – architektonicznej, celem zaopiniowania;
10. Przygotowanie uchwały projektu planu do uchwalenia;
11. Czynności związane z przygotowaniem planu do publikacji oraz wykonanie kopii planu.

Sporządziła:
Marta Śliwińska