

Uchwała Nr XV/126/16
Rady Gminy Stare Bogaczowice
z dnia 28 września 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno-zachodniego fragmentu obrębu Stare Bogaczowice.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r. poz. 446), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 – tekst jednolity z późn. zm.), w związku z Uchwałą Gminy Stare Bogaczowice Nr XXIII/135/2013 z dnia 20 grudnia 2013 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno-zachodniego fragmentu obrębu Stare Bogaczowice oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Bogaczowice, zatwierdzonego uchwałą Nr XXVI/179/01 Rady Gminy Stare Bogaczowice z dnia 29 czerwca 2001 roku, zmienionego uchwałą Nr IX/57/07 z dnia 23 listopada 2007 roku i uchwałą Nr XV/103/08 z dnia 26 września 2008 roku,

Rada Gminy Stare Bogaczowice
uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla północno-zachodniego fragmentu obrębu Stare Bogaczowice, o łącznej powierzchni około 543 ha, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, o którym mowa w ust. 3 pkt 1, niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000 - stanowiący integralną część uchwały;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) obiekt figurujący w wykazie zabytków / gminnej ewidencji zabytków;
- 6) granica strefy „W” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 7) granica strefy oddziaływania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy powyżej 100kW;
- 8) przeznaczenia terenu, zawierające symbol literowy i liczbowy, według symboli podanych w § 3.

2. Pozostałe, niewymienione w ust. 1, elementy rysunku planu, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

§ 3. Ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1RM, 2RM, 3RM;

- 3) teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem – 1U;
- 4) tereny produkcji energii ze odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kW, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1PEW, 2PEW, 3PEW, 4PEW;
- 5) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R, 17R;
- 6) tereny zieleni rolniczej i nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZR, 2ZR, 3ZR, 4ZR, 5ZR, 6ZR, 7ZR, 8ZR, 9ZR, 10ZR, 11ZR, 12ZR, 13ZR, 14ZR, 15ZR, 16ZR;
- 7) lasy, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL, 14ZL, 15ZL, 16ZL, 17ZL, 18ZL, 19ZL, 20ZL, 21ZL, 22ZL, 23ZL, 24ZL, 25ZL, 26ZL, 27ZL, 28ZL, 29ZL;
- 8) tereny zadrzewień i dolesień, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZLD, 2ZLD, 3ZLD, 4ZLD, 5ZLD, 6ZLD, 7ZLD, 8ZLD, 9ZLD, 10ZLD, 11ZLD, 12ZLD, 13ZLD, 14ZLD;
- 9) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1WS, 2WS, 3WS;
- 10) tereny drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDZ;
- 11) tereny drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDL;
- 12) tereny drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDD;
- 13) tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojazdy, nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów, poprzez dostęp do dróg publicznych;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, których nie należy przekraczać frontową elewacją budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków, w szczególności: okapów, gzymsów, schodów zewnętrznych, pochylni, szybów wind, ryzalitów wejściowych i wjazdowych, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2m;
- 3) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, na której musi być usytuowana frontowa elewacja budynku, którego funkcja wynika z przeznaczenia podstawowego, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków, w szczególności: okapów, gzymsów, schodów zewnętrznych, pochylni, szybów wind, ryzalitów wejściowych i wjazdowych, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2m, z zastrzeżeniem, że dla pozostałych budynków na działce budowlanej linia ta wywołuje skutki jak nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć wszystkie tereny objęte planem;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, które w ramach realizacji planu powinno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się obiekty budowlane i inne elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, jak i warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe na danym terenie, w sposób określony w ustaleniach planu;
- 7) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

- § 5.** 1. Dla istniejącej zabudowy, o wskaźnikach i parametrach przekraczających określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, dopuszcza się remont i przebudowę istniejących budynków.
2. Na wszystkich terenach dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, przy zachowaniu wymagań wynikających z przepisów odrębnych.
3. Na terenach oznaczonych symbolami: MN i RM dopuszcza się:
- 1) lokalizację:
 - a) dojazdów niewydzielonych, miejsc postojowych,
 - b) wolnostojących budynków gospodarczych, budynków pomocniczych, garaży stanowiących miejsca postojowe,
 - c) zieleni towarzyszącej,
 - d) ogrodzeń, zadaszeń, tarasów, wiat,
 - e) budowli terenowych, w szczególności takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
 - f) obiektów małej architektury,
 - g) urządzeń ochrony przed hałasem;
 - 2) realizację kondygnacji podziemnych.
4. Ustala się zakaz:
- 1) stosowania jako pokrycia dachów spadzistych papy bitumicznej, blachy trapezowej i blachy falistej;
 - 2) stosowania okładzin z tworzyw sztucznych typu „siding” oraz z blachy, jako podstawowych materiałów elewacyjnych.
5. Ustala się obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy od dróg, zgodnie z rysunkiem planu. W przypadku braku wyznaczenia na rysunku planu obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy, nowa zabudowa może być lokalizowana, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

- § 6.** 1. Część obszaru planu znajduje się w obrębie otuliny Książańskiego Parku Krajobrazowego, w której obowiązują warunki zagospodarowania, ograniczenia, zakazy i nakazy określone przepisami odrębnymi.
2. W zakresie ochrony przed hałasem, ochronie akustycznej podlegają tereny zaznaczone na rysunkach planu symbolami:
- 1) MN – dla których, obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2) RM – dla których obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
3. Dla ograniczenia niskiej emisji do atmosfery, w zakresie zaopatrzenia obiektów w ciepło:
- 1) ustala się wykorzystywanie w nowych obiektach lokalnych źródeł ciepła wykorzystujących gaz ziemny, gaz płynny, lekki olej opałowy, oraz odnawialne źródła energii - energia słoneczna, geotermalna;
 - 2) dopuszcza się stosowanie paliw stałych o niskiej zawartości zanieczyszczeń z zastosowaniem technologii i urządzeń zapewniających minimalizację emisji zanieczyszczeń do środowiska.
4. Ustala się:
- 1) zakaz prowadzenia działalności powodującej zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności:
 - a) zakaz wprowadzania do gruntu i wód powierzchniowych ścieków bez ich oczyszczenia;
 - b) zakaz lokalizacji składowisk odpadów oraz miejsc zbierania odpadów;
 - c) zakaz wykorzystywania odpadów do zmian ukształtowania terenu;

- 2) zakaz prowadzenia prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym, przeciwoświsiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych
- 3) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- 4) nakaz zabezpieczania i konserwacji skarp terenowych z zastosowaniem między innymi zieleni o właściwościach umacniających i glebochronnych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

- § 7. 1. Na obszarze planu ujawnia się następujące stanowiska archeologiczne: AZP – 85-20/1.
2. Dla ochrony zabytków archeologicznych wokół stanowiska, o którym mowa w ust. 6, wyznacza się granicę strefy „W” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, jak na rysunku planu, w obrębie której, prace ziemne należy prowadzić jak dla stanowisk archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Wyznacza się do objęcia ochroną prawem miejscowym obiekt figurujący w wykazie zabytków / gminnej ewidencji zabytków - wiatrak typu holender, wraz z towarzyszącą zielenią, wskazany na rysunku planu, dla którego ustala się:
- 1) utrzymanie obecnej lokalizacji;
 - 2) utrzymanie obecnego kształtu i formy obiektu oraz detalu architektonicznego;
 - 3) stosowanie barwy elewacji odtwarzającej kolorystykę oryginalną, a także materiały wykończeniowe nawiązujące do oryginalnych (tynk, dachówka ceramiczna, cegła);
 - 4) utrzymanie zieleni towarzyszącej obiektowi, w stanie nie pogarszającym stanu technicznego obiektu
 - 5) w przypadku przebudowy, rozbudowy i remontów obiektów objętych ochroną należy zachować istniejące, pierwotne formy oraz spadki dachów.
4. Wprowadza się ochronę dla potencjalnych zabytków archeologicznych pozyskanych w trakcie robót ziemnych na całym obszarze objętym planem miejscowym, budowlanych lub jako znaleziska przypadkowe. Wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem, pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, 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.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- § 8. 1. Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, klasy lokalnej i klasy dojazdowej ustala się jako przestrzeń publiczną.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1, ustala się:
- 1) kształtowanie wnętrza ulicznych poprzez utrzymanie istniejących drzew i realizację nowych nasadzeń;
 - 2) dopuszcza się wykonanie oświetlenia i obiektów małej architektury w oparciu o jednolite gabaryty i kolorystykę.

Rozdział 6.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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

§ 9. 1. Obszar planu położony jest w granicach jednostek planistycznych gospodarowania wodami - jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP):

- 1) Strzegomka od źródła do zbiornik Dobromierz o kodzie PLRW60004134831, która stanowi część scalonej części wód Strzegomka od źródła do Pełcznicy (S00810);
- 2) Nysa Szalona od źródła do sodówki o kodzie PLRW60004138449, która stanowi część scalonej części wód Nysa Szalona (SO0703),

dla których obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

2. W obszarze planu nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) tereny zalewowe oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu ustawy Prawo wodne.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 10. 1. Na obszarze planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nie mniejsza niż:
 - a) 900m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1000m² dla pozostałej zabudowy;
- 2) szerokość frontu działek nie mniejsza niż:
 - a) 25m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 20m dla pozostałej zabudowy;
- 3) ustalenie o którym mowa w pkt 1 i 2, nie dotyczy działek pod drogi oraz sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się kąt położenia linii podziału nowo wydzielonych działek budowlanych, w stosunku do drogi, z której następuje obsługa komunikacyjna - od 85 do 95° lub równoległe do istniejącej struktury podziałów, z tolerancją do 10°.

Rozdział 8.

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

§ 11. 1. Przy projektowaniu obiektów budowlanych należy zapewniać ochronę ludności, zgodnie z wymaganiami dotyczącymi obrony cywilnej oraz ochronę przeciwpożarową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Wyznacza się granicę strefy oddziaływania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy powyżej 100kW, wskazaną na rysunku planu, w której ustala się zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić w oparciu o podstawowy system dróg służący powiązaniom drogowym wewnętrznym i zewnętrznym, na który składają się:

- 1) droga publiczna klasy zbiorczej – KDZ – droga powiatowa Nr 2796 D, ze Starych Bogaczowic do miejscowości Sady Górne, na kierunku północ - południowy wschód;
- 2) droga publiczna klasy lokalnej – KDL – droga ze Starych Bogaczowic do drogi powiatowej Nr 2796 D, do miejscowości Sady Górne;
- 3) droga publiczna klasy dojazdowej – KDD;
- 4) drogi wewnętrzne - KDW.

2. Dopuszcza się wyznaczenie dojazdów niewydzielonych, nie wskazanych na rysunku planu:

- 1) o szerokości nie mniejszej niż 6m;
- 2) zapewnienie tzw. „trójkątów widoczności” o wymiarach min. 5m na 5m, w miejscach skrzyżowań;
- 3) z zachowaniem wymagań ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dotyczących placów manewrowych.

3. Obowiązują następujące ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji:

- 1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie miejsc postojowych, w ilości niezbędnej dla obsługi, lecz nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to garaż,
 - b) dla zabudowy usługowej – 1 miejsca postojowe na 50m² powierzchni użytkowej,
 - c) na każdym terenie oznaczonym symbolem PEW – 1 miejsca postojowe;
- 2) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie miejsc parkingowych na poziomie terenu, wiat, garaży wolnostojących lub wbudowanych;
- 3) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych:
 - a) na terenach, na których wymogi w tym zakresie ustalają przepisy odrębne – zgodnie z tymi przepisami;
 - b) dla obiektów usługowych, poza strefą ruchu – 4% ogólnej liczby stanowisk, jednak nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

§ 13. 1. Ustala się ogólne zasady rozwoju infrastruktury technicznej obowiązujące w obszarze planu:

- 1) utrzymuje się przebiegi i lokalizację istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym obsługujących obszar nie objęty planem, z dopuszczeniem ich rozbudowy, przebudowy i remontu;
- 2) ustala się możliwość lokalizacji nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;
- 3) ustala się konieczność uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych w zakresie zabudowy oraz zagospodarowania terenów bezpośrednio przylegających do sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w celu umożliwienia do nich dostępu i obsługi eksploatacyjnej.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej, poprzez jej rozbudowę i przebudowę oraz dodatkowe przyłącza;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:

- 1) docelowo ustala się wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich obszarów zainwestowania, w celu odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacyjnej;

- 2) dopuszcza się indywidualne systemy oczyszczania ścieków bytowych - szczelne zbiorniki na nieczystości ciekłe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - 1) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej, lub do rowów z zastrzeżeniem pkt 2 i pkt 3;
 - 2) dopuszcza się retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki, w sposób niezakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich;
 - 3) ustala się objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe z terenów o trwałej nawierzchni, w tym dróg, ulic, placów i parkingów oraz innych powierzchni narażonych na zanieczyszczenia środkami ropopochodnymi lub innymi niebezpiecznymi.
6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
 - 2) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii;
 - 3) dopuszcza się lokalizację i budowę stacji transformatorowych SN/nN;
 - 4) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych.
7. W zakresie sieci teletechnicznej – ustala się realizację sieci i urządzeń zapewniających dostęp do publicznej sieci telefonicznej, internetu szerokopasmowego oraz umożliwiających bezprzewodowy dostęp do Internetu.
8. W zakresie zaopatrzenia w gaz – dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu oraz z sieci gazowej.
9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - 1) stosowanie indywidualnych instalacji centralnego ogrzewania, o sprawności co najmniej 80% i niskich wskaźnikach emisji zanieczyszczeń do środowiska;
 - 2) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

- § 14. 1. W obszarze planu nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
2. Zakazuje się realizacji tymczasowych obiektów i urządzeń budowlanych, za wyjątkiem obiektów i urządzeń budowlanych przeznaczonych do użytkowania wyłącznie w czasie prowadzenia robót budowlanych.

Rozdział 11.

Stawki procentowe

- § 15. Ustala się stawkę służącą do naliczania jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 0%.

Rozdział 12.

Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 16. 1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie szeregowym i bliźniaczym;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone jak na rysunku planu, w odległości 10m od linii rozgraniczającej terenu i drogi wewnętrznej 6KDW;
- 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40%;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40%;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,8;
- 6) liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego nie może przekraczać dwóch, w tym druga kondygnacja w poddaszu;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 9m, z zastrzeżeniem lit b,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – 5m;
- 8) poziom posadowienia parteru budynków: 0,3–0,5 m ponad projektowany poziom terenu mierzony przy głównym wejściu do budynku;
- 9) geometria dachów:
 - a) dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci 38–45°, z zastrzeżeniem lit b,
 - b) dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych:
 - dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci 20–45°,
 - dachy płaskie;
- 10) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami lub oknami połaciowymi; w przypadku stosowania lukarn wymagana jest jedna ich forma na jednym budynku przy czym ustala się aby minimalna odległość lukarn od ścian szczytowych wynosiła 1,5m a dachy lukarn nie łączyły się;
- 11) w zakresie pokrycia dachów ustala się:
 - a) pokrycie dachu dachówką ceramiczną – matową w kolorze czerwonym lub brązowym,
 - b) nakaz stosowania w pokryciach dachów kolorów ciemniejszych niż ściany,
- 12) ustala się konieczność stosowania do wykańczania elewacji materiałów tradycyjnych jak: tynk mineralny, kamień, cegła klinkierowa, drewno;
- 13) w zakresie zasad dotyczących realizacji ogrodzeń zakazuje się stosowania:
 - a) ogrodzeń pełnych, ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł żelbetowych lub betonowych oraz ogrodzeń z blachy,
 - b) ogrodzeń wyższych niż 1,8 m;
- 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 900m².

§ 17. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami od 2MN do 4MN, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) zakaz realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie szeregowym i bliźniaczym;
- 2) obowiązujące linie zabudowy, określone jak na rysunku planu, w odległości 6m od linii rozgraniczającej terenu i drogi publicznej klasy lokalnej 1KDL;

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone jak na rysunku planu, w odległości 6m od linii rozgraniczającej terenu i drogi wewnętrznej 5KDW;
- 4) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30%;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50%;
- 6) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,6;
- 7) liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego nie może przekraczać dwóch, w tym druga kondygnacja w poddaszu;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 9m, z zastrzeżeniem lit b,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – 5m;
- 9) poziom posadowienia parteru budynków: 0,3–0,5 m ponad projektowany poziom terenu mierzony przy głównym wejściu do budynku;
- 10) geometria dachów:
 - a) dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci 35–45°, z zastrzeżeniem lit b,
 - b) dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych:
 - dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci 20–45°,
 - dachy płaskie;
- 11) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami lub oknami połaciowymi; w przypadku stosowania lukarn wymagana jest jedna ich forma na jednym budynku przy czym ustala się aby minimalna odległość lukarn od ścian szczytowych wynosiła 1,5m a dachy lukarn nie łączyły się;
- 12) w zakresie pokrycia dachów ustala się:
 - a) pokrycie dachu dachówką ceramiczną – matową w kolorze czerwonym lub brązowym,
 - b) nakaz stosowania w pokryciach dachów kolorów ciemniejszych niż ściany,
- 13) ustala się konieczność stosowania do wykańczania elewacji materiałów tradycyjnych jak: tynk mineralny, kamień, cegła klinkierowa, drewno;
- 14) w zakresie zasad dotyczących realizacji ogrodzeń zakazuje się stosowania:
 - a) ogrodzeń pełnych, ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł żelbetowych lub betonowych oraz ogrodzeń z blachy,
 - b) ogrodzeń wyższych niż 1,8 m;
- 15) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000m².

§ 18. 1. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1RM do 3RM, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone jak na rysunku planu, w odległości 5m od linii rozgraniczającej terenów i dróg publicznych;
- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30%;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40%;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,6;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego nie może przekraczać dwóch, w tym druga kondygnacja w poddaszu;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 9m, z zastrzeżeniem lit b,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży dla sprzętu rolniczego – 12m.
- 7) geometria dachów:
 - a) dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci 30–45°, zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dla wolnostojących garaży:

- dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci 20–45°,
 - dachy płaskie;
- 8) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami lub oknami połaciowymi; w przypadku stosowania lukarn wymagana jest jedna ich forma na jednym budynku przy czym ustala się aby minimalna odległość lukarn od ścian szczytowych wynosiła 1,5m a dachy lukarn nie łączyły się;
 - 9) w zakresie pokrycia dachów ustala się:
 - a) pokrycie dachu dachówką ceramiczną – matową w kolorze czerwonym lub brązowym,
 - b) nakaz stosowania w pokryciach dachów kolorów ciemniejszych niż ściany;
 - 10) ustala się konieczność stosowania do wykańczania elewacji materiałów tradycyjnych jak: tynk mineralny, kamień, cegła klinkierowa, drewno;
 - 11) w zakresie zasad dotyczących realizacji ogrodzeń zakazuje się stosowania ogrodzeń z blachy.

§ 19. 1. Wyznacza się teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem 1U, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
 - 1) wolnostojących budynków gospodarczych, budynków pomocniczych;
 - 2) dojazdów niewydzielonych, miejsc postojowych;
 - 3) zieleni towarzyszącej;
 - 4) ogrodzeń, zadaszeń, tarasów, wiat;
 - 5) budowli terenowych, w szczególności takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
 - 6) obiektów małej architektury.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30%;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40%;
 - 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,6;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy – 9m;
 - 5) geometria dachów – dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 30–45°.
 - 6) w zakresie pokrycia dachów ustala się:
 - a) pokrycie dachu dachówką ceramiczną – matową w kolorze czerwonym lub brązowym,
 - b) nakaz stosowania w pokryciach dachów kolorów ciemniejszych niż ściany;
 - 7) ustala się konieczność stosowania do wykańczania elewacji materiałów tradycyjnych jak: tynk mineralny, kamień, cegła klinkierowa, drewno;
 - 8) w zakresie zasad dotyczących realizacji ogrodzeń zakazuje się stosowania ogrodzeń z blachy.

§ 20. 1. Wyznacza się **tereny produkcji energii ze odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kW – elektrowni wiatrowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1PEW do 4PEW, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny produkcji energii z odnawialnych źródeł energii, o mocy powyżej 100kW – elektrowni wiatrowych wraz z urządzeniami technologicznymi.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - 1) lokalizację:
 - a) infrastruktury technicznej oraz urządzeń i budowli służących wykorzystaniu i obsłudze elektrowni wiatrowych,
 - b) dojazdów niewydzielonych, miejsc postojowych oraz placów manewrowych i montażowo-dźwigowych,
 - c) zieleni towarzyszącej
 - d) ogrodzeń, zadaszeń, wiat
 - e) obiektów małej architektury
 - 2) możliwość wykorzystania rolniczego.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, określona jak na rysunku planu, w odległości 5m od linii rozgraniczającej terenów;
- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 80%;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 10%;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,8;
- 5) dopuszcza się moc pojedynczej elektrowni wiatrowej maksymalnie – do 3,5MW;
- 6) maksymalna wysokość całkowita elektrowni wiatrowej, mierzona do górnego punktu skrzydła - 215 m;
- 7) maksymalna wysokość masztu elektrowni wiatrowej - do 150m;
- 8) maksymalna wysokość pozostałych budowli i urządzeń - 7m;
- 9) obowiązuje:
 - a) wymóg stosowania kolorów jasnych, niekontrastujących z otoczeniem, jednakowego w parku elektrowni wiatrowych,
 - b) nakaz wykluczenia odbłasków i refleksów świetlnych, poprzez zastosowanie matowych powłok lakierniczych,
 - c) wymóg przeszkodowego oznakowania świetlnego i kolorystycznego, nocnego oraz dziennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz właściwego zgłoszenia przeszkód służbom lotniczym,
 - d) zakaz stosowania oświetlenia wież elektrowni wiatrowych, powodujących nadmierne podświetlenia tła, zmniejszającego zasięg światła znaków nawigacyjnych oraz przypominającego znaki nawigacyjne,
 - e) nakaz zachowania minimalnej wymaganej odległości elektrowni wiatrowych od infrastruktury drogowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) obowiązuje obsługa od strony przyległych terenów dróg wewnętrznych.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami **1R, 4R, 6R, 9R, 10R** i od **12R** do **17R**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się dolesienia;
- 2) ustala się zakaz zabudowy, z wyjątkiem dopuszczzonej na podstawie przepisów odrębnych.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami **2R, 3R, 5R, 7R, 8R** i **11R**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zakaz dolesienia;
- 2) zakaz zabudowy.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny zieleni rolniczej i nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZR** i od **5ZR** do **16ZR**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleń rolnicza, zieleń nieurządzona, łąki i pastwiska;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – dolesienie.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu – ustala się zakaz budowy budynków.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny zieleni rolniczej i nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **2ZR, 3ZR** i **4ZR**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleń rolnicza, zieleń nieurządzona, łąki i pastwiska.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu – ustala się zakaz zabudowy.

§25. 1. Wyznacza się tereny lasu, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1ZL** do **5ZL** i od **7ZL** do **9ZL**, od **11ZL** do **17ZL** i od **19ZL** do **29ZL**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – las.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu – ustala się zakaz zabudowy, z wyjątkiem dopuszczonej na podstawie przepisów odrębnych, w zakresie lasów.

§26. 1. Wyznacza się tereny lasu, oznaczone na rysunku planu symbolami **6ZL**, **10ZL** i **18ZL**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – las.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu – ustala się zakaz zabudowy.

§27. 1. Wyznacza się tereny lasu, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1ZLD** do **6ZLD** i od **9ZLD** do **14ZLD**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – dolesienia i zadrzewienia, łąki i pastwiska;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) dojazdy niewydzielone,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu – ustala się zakaz budowy budynków.

§ 28. 1. Wyznacza się tereny zieleni rolniczej i nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **7ZLD** i **8ZLD**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – dolesienia i zadrzewienia, łąki i pastwiska;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) dojazdy niewydzielone,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu – ustala się zakaz zabudowy.

§ 29. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1WS** do **3WS**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

§ 30. 1. Wyznacza teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDZ**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy zbiorczej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – od 20m do 23m.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1, wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 31. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy lokalnej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – 12m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania do 22m.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1, wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 32. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – 10m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania do 15m.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1, wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 33. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDW do 7KDW, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 w obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację:
- 1) elementów drogi i urządzeń obsługi uczestników ruchu, w szczególności: jezdnie, chodniki;
 - 2) urządzeń technicznych drogi, w szczególności takich jak: odwodnienie i oświetlenie dróg, bariery i wygrozdzenia, skarpy i podparcia drogowej budowli ziemnej, konstrukcje mostowe, przepusty;
 - 3) miejsc postojowych i zieleni towarzyszącej, o ile nie będą one kolidowały z ruchem pieszym i kołowym;
 - 4) ścieżek rowerowych;
 - 5) obiektów małej architektury;
 - 6) infrastruktury technicznej.

3. Zasady zagospodarowania terenu - szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) dla 1KDW – 8m, z lokalnymi poszerzeniami do 13m;
- 2) dla 2KDW – od 8m do 9m, z lokalnym poszerzeniem do 15m;
- 3) dla 3KDW i 7KDW – 8m, z lokalnymi poszerzeniami do 13 i do 21m;
- 4) dla 4KDW – od 3m do 8,5m;
- 5) dla 5KDW – 8m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań do 18m;
- 6) dla 6KDW – od 6m do 8,5m.

Rozdział 13. **Przepisy końcowe**

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

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

Przewodniczący Rady

UZASADNIENIE
Do Uchwały Nr XV/126/16
Rady Gminy Stare Bogaczowice
z dnia 28 września 2016r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla północno-zachodniego fragmentu obrębu Stare Bogaczowice**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno-zachodniego fragmentu obrębu Stare Bogaczowice, sporządzony został na podstawie Uchwały Nr XXIII/135/2013 Rady Gminy Stare Bogaczowice z dnia 20 grudnia 2013 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno-zachodniego fragmentu obrębu Stare Bogaczowice, w granicach zgodnych z mapą stanowiącą załącznik graficzny do ww. uchwały.

Obszar objęty sporządzeniem planu obejmuje obszar ok. 555ha. W granicach terenu przyjętego do opracowania znajdują się niezabudowane nieruchomości, stanowiące w znacznej większości własność Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej im. „Przyszłość” z siedzibą w Starych Bogaczowicach. Mniejsze działki na obrzeżach opracowania planu stanowią własność prywatną. Procedura sporządzenia planu w tak przyjętych granicach, umożliwieni racjonalne wykorzystanie obszaru, w tym lokalizację elektrowni wiatrowych położonych w obrębie wsi Stare Bogaczowice, zgodnie z ustaleniami Studium, w którym wytypowano obszary na których dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych po szczegółowej analizie terenów predysponowanych do lokalizacji urządzeń służących pozyskiwaniu energii odnawialnej. Opracowanie planu, przy udziale zainteresowanych stron oraz zaopiniowaniu i dokonaniu ustawowych uzgodnień, umożliwi dostosowanie jego ustaleń do obowiązujących przepisów prawnych. Pozwoli również na uporządkowanie objętego nim obszaru poprzez jednoznaczne określenie przeznaczenia poszczególnych nieruchomości oraz ustalenie powiązań komunikacyjnych, niezbędnych do obsługi tego typu inwestycji.

W przedkładanym do uchwalenia planie miejscowym zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy:

- 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów zabudowy. Uwzględniono strukturę funkcjonalno-przestrzenną oraz charakter terenów sąsiednich.
- 2) Wyznaczając tereny pod zabudowę, uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe, tak aby nowo powstałe obiekty nawiązywały do terenów sąsiednich wykorzystywanych obecnie i nowoprojektowanych terenów, do tej pory nie wykorzystanych, a zaplanowanych również jako tereny zabudowy mieszkaniowej.
- 3) W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowaniu wodami, w obszarze objętym planem ustalono zakaz prowadzenia działalności prowadzącej do zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności: zakaz wprowadzania do gruntu i wód powierzchniowych ścieków bez ich oczyszczenia, zakaz lokalizacji składowisk odpadów, zakaz wykorzystywania odpadów do zmian ukształtowania terenu oraz nakaz uszczelnienia nawierzchni narażonych na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi, w tym nawierzchnię dróg publicznych, parkingów i placów manewrowych. W ramach przeprowadzonej procedury, nie występowało o decyzje Ministra Środowiska oraz Marszałka Województwa Dolnośląskiego w sprawie zgody na przeznaczenie gruntów rolnych lub leśnych, na cele nierolnicze i nieleśne, ponieważ plan nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- 4) Ochrona zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione między innymi poprzez ustalenie stosownej liczby miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi. Na terenie opracowania nie ma obszarów szczególnego zagrożenia, które wymagałyby odrębnych zapisów.

- 5) Projekt planu uwzględnia zarówno walory ekonomiczne przestrzeni obszaru objętego planem jak i prawo własności a także potrzeby interesu publicznego. Przy kreowaniu przestrzeni, kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji zabudowy i funkcji istniejących na obszarach przyległych z uwzględnieniem obszarów wyposażonych w infrastrukturę techniczną, w tym także dostępności do publicznego transportu zbiorowego oraz w maksymalnym stopniu uwzględniając prawo własności przede wszystkim poprzez utrzymanie istniejących funkcji terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania projektu planu.
- 6) Z uwagi na wyposażenie obszaru w podstawową infrastrukturę techniczną, ustalenia planu nie generują konieczności budowy nowych sieci infrastrukturalnych związanym z realizacją ustaleń planu, jednocześnie ustalenia dopuszczają wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji infrastruktury technicznej oraz budowę przyłączy.
- 7) Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy zapewniono udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:
 - a) w wyniku ogłoszenia i obwieszczenia, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o przystąpieniu do sporządzenia planu nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych.
 - b) wszystkie procedury związane z opracowaniem projektu planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, w planie nie określa się:

- 1) wymagań ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów 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;
- 3) zasad w zakresie potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Wpływ ustaleń planu, na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

- 1) z wyliczeń zawartych w prognozie skutków finansowych opracowanej zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy wynika, że uchwalenie planu miejscowego dla przyjętych w prognozie założeń, spowoduje wpływy środków pieniężnych do budżetu gminy, które przewyższą wydatki związane z realizacją celu publicznego. Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych planem miejscowym, będzie skutkowało dla gminy korzyściami niefinansowymi. Do korzyści z uchwalenia planu miejscowego należy zaliczyć uporządkowanie przestrzeni, stworzenie ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego. Należy jednak wziąć pod uwagę ryzyko związane z sytuacją dotyczącą zmian w prawie, które obecnie są procedowane przez Sejm. Istnieje ryzyko, że przyjęte w prognozie finansowej wpływy do budżetu gminy będą zdecydowanie mniejsze w wyniku braku możliwości lokalizowania inwestycji zakładanych w planie miejscowym.
- 2) w przypadku niniejszego projektu planu miejscowego nie zachodzi konieczność poniesienia znaczących nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej. W przypadku realizacji funkcji wyznaczonych w planie, zaopatrzenie w infrastrukturę oraz dojazd zapewni potencjalny inwestor.

W czasie ostatniej kadencji Rady Gminy nie była wykonywana Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Bogaczowice oraz podejmowana uchwała w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, o których mowa w art. 32. Nie można zatem odnieść się do wymogu czy przygotowany plan jest zgodny z wynikami oceny i uchwałą w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.

Obecnie Gmina zlecała opracowanie Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Bogaczowice i opracowanie jest w trakcie przygotowania.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla północno-zachodniego fragmentu obrębu Stare Bogaczowice sporządzono zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199 - tekst jednolity z późn. zm.) oraz zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, zawartą w art. 17 ww. ustawy, a także zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z wymaganiami ustawy 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. z 2013 r. poz. 1235 – tekst jedn. z późn. zm.) została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno-zachodniego fragmentu obrębu Stare Bogaczowice, na środowisko:

- uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska we Wrocławiu oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Wałbrzychu;
- projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przedłożono w/w organom do zaopiniowania i uzgodnienia;
- projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 31 marca 2016 r. do 29 kwietnia 2016 r. W dniu 22 kwietnia 2016 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Umożliwiono zainteresowanym składanie uwag do w/w dokumentów.
- Do udostępnionej do publicznego wglądu dokumentacji planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie zostały złożone żadne uwagi.

Do ww. uchwały dołącza się następujące załączniki, stanowiące jej integralne części: – rozstrzygnięcie Rady Gminy Stare Bogaczowice o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, wniesionych w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały; – rozstrzygnięcie Rady Gminy Stare Bogaczowice o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, zapisane w formie tekstowej, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Dokumentacja prac planistycznych projektu planu, będąca podstawą do stwierdzenia przez Wojewodę Dolnośląskiego jego zgodności z prawem, została sporządzona zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury, z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Po uchwaleniu, jako akt prawa miejscowego, niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowić będzie instrument do prowadzenia bieżącej polityki inwestycyjnej na obszarze objętym planem.