

**UCHWAŁA NR IX/86/2019
RADY GMINY STARE BOGACZOWICE**

z dnia 29 października 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Wilczej we wsi Cieszów, gm. Stare Bogaczowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019r., poz. 506 z późn.zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r., poz. 1945 z późn. zm.), w związku z uchwałą III/20/18 z dnia 28 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Wilczej we wsi Cieszów, gm. Stare Bogaczowice, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń 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, uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Wilczej we wsi Cieszów, gm. Stare Bogaczowice

2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust.1, wyznaczone są na rysunku planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1 – stanowiący integralną część planu;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3.

§ 2. Ilekcioć w uchwale i na rysunku planu jest mowa o:

- 1) **dominancie wysokościowej** – należy przez to rozumieć budowle lub część obiektu budowlanego, która koncentruje uwagę obserwatorów ze względu na wysokość;
- 2) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wysokość podaną w metrach, na której znajduje się najwyższ położona kalenica, mierzona od średniej rzędnej nie przekształconego terenu w miejscu usytuowania budynku, w przypadku innych obiektów ich pełną wysokość mierzona od średniej rzędnej nieprzekształconego terenu do najwyższego punktu;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która nie może być przekroczona przy usytuowaniu zewnętrznej ściany budynku, z wyjątkiem schodów zewnętrznych oraz wysuniętych maksymalnie o 1,5 m podcieni, wykuszy, balkonów, gzymsów, ryzalitów i innych elementów wystroju elewacji;
- 4) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię liczoną po obrysie zewnętrznym ścian parteru budynku, bez uwzględnienia obrysów schodów wejściowych, pochylni, tarasów i balkonów;
- 6) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć określoną w procentach wartość, stanowiącą stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu będzie dominującą formą wykorzystania działki budowlanej, przekraczającą 60% jej powierzchni;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie, traktowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;

- 9) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający numer oraz symbol literowy;
- 10) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność usługową z wykluczeniem:
- a) stacji paliw, myjni samochodowych;
 - b) działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym,
 - c) obsługi transportu,
 - d) usług pogrzebowych i działalności pokrewnej, w tym krematoriów,
 - e) usług związanych ze sprzedażą i obróbką kamienia oraz drewna;
- 11) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć obiekty, sieci, przyłącza i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu i/lub działki;
- 12) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację różnych form zieleni ukształtowanej, jako zieleni parkowa, skwery, zieleni izolacyjnej, przejścia piesze w zieleni.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 3. 1. Ustala się podstawowe przeznaczenie dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami:

- 1) **1.MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których dopuszcza się, jako uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) usługi realizowane na zasadach określonych w w ust. 4,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) ciągi pieszo - jezdne i piesze,
 - d) zieleni urządzonej;
- 2) **2.MN/U i 4.MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej, dla których dopuszcza się, jako uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) ciągi pieszo - jezdne i piesze,
 - c) zieleni urządzonej;
- 3) **3.ZP/ZL** – teren zieleni urządzonej i/lub teren lasu, w granicach którego jako uzupełniające przeznaczenie terenu dopuszcza się:
 - a) wody powierzchniowe,
 - b) ciągi pieszo- jezdne i piesze,
 - c) obiektów małej architektury, wiaty, altany oraz ogrody zimowe;
- 4) **5.KDW, 6.KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 5) **7.MN i 8.MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w granicach którego jako uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) usługi realizowane na zasadach określonych w ust. 4,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) ciągi piesze,
 - d) zieleni urządzonej;
- 6) **9.MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej;
- 7) **10.MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w granicach którego jako uzupełniające przeznaczenie terenu:

- a) usługi realizowane na zasadach określonych w ust. 4,
- b) ciągi piesze,
- c) zieleń urządzoną;

8) **11.KD-D** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

2. Na wszystkich terenach objętych planem, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że nie ograniczy to możliwości wykorzystania terenu w sposób określony planem.

3. Jeżeli przeznaczenie podstawowe terenu obejmuje więcej niż jedno przeznaczenie, należy przez to rozumieć, że przeznaczenia podstawowe mogą być realizowane w dowolnych proporcjach z zachowaniem ustalonych dla nich wymagań szczegółowych.

4. W terenach oznaczonych symbolem **MN** usługi można realizować w formie wydzielonych lokali użytkowych o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 4. Ustala się następujące wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakaz sytuowania obiektów budowlanych zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy, wyznaczoną i zwymiarowaną na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;
- 3) zakaz stosowania pokryć dachowych z blach trapezowych i falistych, nie dotyczy budynków nie mieszkalnych;
- 4) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z paneli PCV;
- 5) zakaz lokalizacji blaszanych obiektów gospodarczych i blaszanych garaży.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 5. 1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem **MN/U** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

3. Ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami:

- 1) na obszarze objętym planem dopuszcza się magazynowanie odpadów jedynie przez ich wytwórcę, stosownie do przepisów odrębnych;
- 2) lokalizację miejsc magazynowania ww. odpadów należy określać w oparciu o przepisy odrębne.

4. Na obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji dominat wysokościowych.

Rozdział 5.

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

§ 6. Na obszarze planu odkryte w trakcie prowadzenia prac ziemnych przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, objęte są ochroną wynikającą z przepisów odrębnych.

§ 7. W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty zaliczane do dóbr kultury współczesnej podlegające ochronie.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują obszary przestrzeni publicznych, wymagające ich kształtowania.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów

§ 9. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.MN, 7.MN, 8.MN obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 6m od linii rozgraniczającej teren;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalny – 0,04,
 - b) maksymalny – 0,5;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9m;
- 6) dachy:
 - a) dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych w granicach od 30° do 45°,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych nie dotyczy lukarn, zadaszeń wejść do budynków;
- 7) forma zabudowy – wolnostojąca.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.MN/U obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
 - a) 6m od linii rozgraniczającej teren z drogą oznaczoną symbolem 5.KDW,
 - b) 10m od linii rozgraniczającej teren z drogą powiatowa nr 3395D;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy – 50% powierzchni całkowitej działki budowlanej;
- 3) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalny – 0,04,
 - b) maksymalny – 0,8;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9m;
- 6) dachy:
 - a) dwu lub wielospadowe o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych w granicach od 30° do 45°,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych nie dotyczy lukarn, zadaszeń wejść do budynków oraz budynków gospodarczych i garażowych,

7) forma zabudowy – wolnostojąca.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.MN/U** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 10m od linii rozgraniczającej teren z drogą powiatową nr 3395D;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy – 30% powierzchni całkowitej działki budowlanej;
- 3) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalny – 0,04,
 - b) maksymalny – 0,4;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9m;
- 6) dachy:
 - a) dwu lub wielospadowe o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych w granicach od 30° do 45°,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych nie dotyczy lukarn, zadaszeń wejść do budynków oraz budynków gospodarczych i garażowych,

7) forma zabudowy – wolnostojąca

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9.MN/U** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej teren z drogą oznaczoną symbolem 6.KDW i 11.KD-D;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy – 50% powierzchni całkowitej działki budowlanej;
- 3) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - c) minimalny – 0,03,
 - d) maksymalny – 0,8;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30;
- 5) maksymalna wysokość dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9m;
- 6) dachy:
 - d) dwu lub wielospadowe o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych,
 - e) kąt nachylenia połaci dachowych w granicach od 30° do 45°,
 - f) kąt nachylenia połaci dachowych nie dotyczy lukarn, zadaszeń wejść do budynków oraz budynków gospodarczych i garażowych,

7) forma zabudowy – wolnostojąca.

5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10.MN** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
 - a) 6m od linii rozgraniczającej teren z drogą oznaczoną symbolem 5.KDW, 6.KDW,
 - b) 10m od linii rozgraniczającej teren z drogą powiatową nr 3395D;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy – 30% powierzchni całkowitej działki budowlanej;

- 3) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalny – 0,05,
 - b) maksymalny – 0,6;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9m;
- 6) dachy:
 - a) dwu lub wielospadowe o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych w granicach od 30° do 45°,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych nie dotyczy lukarn, zadaszeń wejść do budynków oraz budynków gospodarczych i garażowych,
- 7) typ zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa.

6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.ZP/ZL** ustala się:

- 1) powierzchnia dopuszczonych obiektów budowlanych nie może przekraczać 35m² ;
- 2) maksymalna wysokość 5m.

7. Dla terenu oznaczonego **11.KD-D** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 8m, zgodnie z rysunkiem planu.

8. Dla terenów oznaczonych symbolem **5.KDW** i **6.KDW** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 8m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 10. 1. Cały obszar planu leży w granicach otuliny Książańskiego Parku Krajobrazowego, dla którego ustala się ochronę na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody.

2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz krajobraz priorytetowy, dla którego sporządzono audyt krajobrazowy.

3. Na obszarze objętym planem nie występują tereny zamknięte.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. Nie ustala się granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) minimalny front nowo wydzielanej działki, przylegającej do drogi – 20m,
- 2) ograniczenie ustalone w pkt 1 nie dotyczy działek położonych na łukach drogi lub w głębi terenu, do którego poprowadzono dojazd o min. szerokości 3,5 m, przy czym powierzchnia dojazdu wchodzi w skład powierzchni działki;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 500m²,
- 4) dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki wyłącznie w celu poprawy cech geometrycznych lub poprawy warunków zagospodarowania działki sąsiedniej,
- 5) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego do którego przylega front działki 70° - 110°.

Rozdział 10.

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

§ 12. Tereny oznaczone symbolem 1.MN, 8.MN i 9.MN/U położone są w bezpośrednim sąsiedztwie terenów leśnych, dla ochrony których wyznacza się granicę minimalnej odległości zabudowy od granicy działki leśnej 12m i 4m, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury oraz systemów komunikacji wraz z minimalną liczbą miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji

§ 13. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się istniejącymi i projektowanymi drogami.

2. Dla dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych do realizacji, ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – minimum 6m;
- 2) dla drogi wewnętrznej nie posiadającej dwustronnego połączenia z układem dróg publicznych nakaz wyznaczenia placu do zawracania pojazdów, jak dla dróg dojazdowych, o wielkości wskazanej w przepisach odrębnych.

3. Ustala się następujące zasady realizacji miejsc parkingowych:

- 1) minimalna liczba miejsc parkingowych na działce budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - b) usługowej – 2 miejsca na 50 m² powierzchni użytkowej budynku,
- 2) minimalna ilość miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) w oznaczonych strefach ruchu ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) 1 miejsce przy parkingach powyżej 5 stanowisk,
 - c) 2 miejsca przy parkingach powyżej 15 stanowisk.

§ 14. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

1. Infrastruktura techniczna występująca w obszarze objętym planem ma charakter wyłącznie dystrybucyjny.

2. Dopuszcza się budowę nowych dystrybucyjnych sieci wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi związanymi z uzbrojeniem terenu na całym obszarze opracowania planu.

3. Nowe sieci infrastruktury technicznej prowadzić jako podziemne, za wyjątkiem przypadku braku warunków technicznych lub możliwości przeprowadzenia ich pod ziemią.

4. Dopuszcza się wymianę, rozbudowę i przebudowę wszystkich istniejących sieci dystrybucyjnych oraz urządzeń uzbrojenia terenu.

5. W zakresie gospodarowania **wodami opadowymi i roztopowymi** ustala się:

- 1) zagospodarowanie wód poprzez system kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 3) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych w celu ich zagospodarowania do celów gospodarczych.

6. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się

- 1) dostawę wody z urządzeń i sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych nakaz realizacji hydrantów zgodnie z obowiązującym w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7. W zakresie **odprowadzania i oczyszczania ścieków bytowych i komunalnych** ustala się:

- 1) odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki ściekowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie zaopatrzenia w **energię elektryczną** ustala się:

- 1) zasilanie w energię z istniejących i planowanych sieci dystrybucyjnych średniego i niskiego napięcia poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe oraz linie NN;
- 2) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

9. W zakresie zaopatrzenia w **energię ciepłą** ustala się:

- 1) indywidualne lub zbiorowe zaopatrzenie w energię ciepłą;
- 2) stosowanie proekologicznych źródeł energii cieplnej, uwzględniając przepisy odrębne i inne przepisy prawa miejscowego w zakresie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
- 3) nakaz uwzględnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych w sprawie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

10. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** dopuszcza się budowę dystrybucyjnej sieci gazowej w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne w zakresie systemu gazowego.

11. W zakresie urządzeń **infrastruktury teletechniczne** ustala się:

- 1) prowadzenie infrastruktury telekomunikacyjnej w zakresie linii kablowych pod powierzchnią terenu;
- 2) dopuszcza się realizację infrastruktury telekomunikacyjnej na całym obszarze planu z wyjątkiem słupów, wież i masztów.

Rozdział 12.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. Nie ustala się tymczasowych sposobów zagospodarowania terenu.

Rozdział 13.

Przepisy końcowe

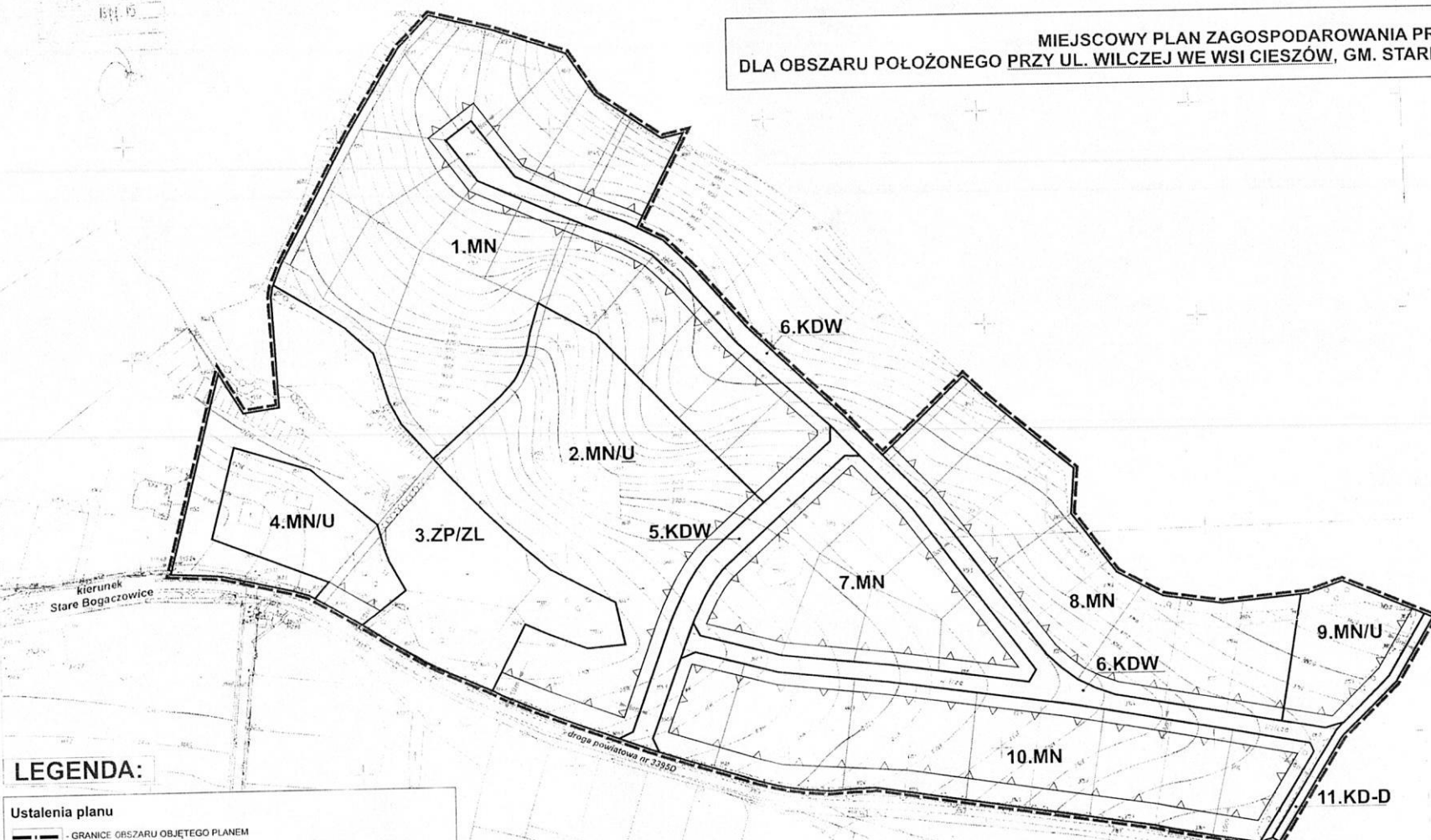
§ 16. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0 %.

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

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY UL. WILCZEJ WE WSI CIESZÓW, GM. STARE BOGACZOWICE

SKALA 1:1000
Mapa poglądowa
Ciepłotopięta nr 48 Urzęd.



LEGENDA:

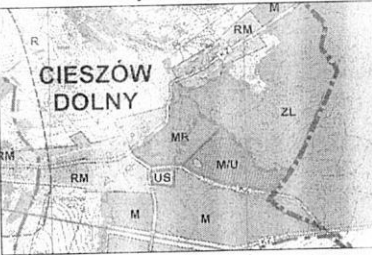
Ustalenia planu

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MN/U** - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ lub USŁUGOWEJ
- MN** - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- ZP/ZL** - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ lub TERENY LASU
- KD-D** - TERENY DROGI DOJAZDOWEJ
- KDW** - TERENY DROGI WEWNĘTRZNYCH

Oznaczenia inne (nie będące ustaleniami planu)

- granica minimalnej odległości zabudowy od lasu
- oznaczenie odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej teren
- sugerowany podział na działki

Wyrz ze studium uwarunkowań i kierunków rozwoju Gminy Stare Bogaczowice



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr IX/86/2019
Rady Gminy Stare Bogaczowice
Z dnia 29 października 2019r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Wilczej we wsi Cieszów, gm. Stare Bogaczowice

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Wilczej we wsi Cieszów, gm. Stare Bogaczowice, w ustawowo przyjętym terminie nie wniesiono żadnych uwag.

W związku z powyższym Rada Gminy Stare Bogaczowice nie dokonuje rozstrzygnięcia w sprawie uwag.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr IX/86/2019
Rady Gminy Stare Bogaczowice
z dnia 29 października 2019r.

Informacje o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Plan nie zawiera elementów wymagających finansowania z budżetu gminy.

Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Wilczej we wsi Cieszów, gm. Stare Bogaczowice sporządzony został na podstawie uchwały nr III/20/18 z dnia 28 grudnia 2018r. Przed przystąpieniem do opracowania planu Wójt Gminy wykonał niezbędne analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium.

Obszar objęty planem miejscowym stanowi własność osób fizycznych, na wniosek których przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W obecnym stanie prawnym dla omawianego obszaru brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a politykę przestrzenną kształtowały decyzje o warunkach zabudowy.

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 umożliwia realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z usługami oraz wykształcenie nowego układu komunikacyjnego.

Przedmiotowy projekt planu zgodny jest z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Stare Bogaczowice, zatwierdzonej uchwałą nr XV/127/16 Rady Gminy Stare Bogaczowice z dnia 28 września 2016r. W programie prac planistycznych na lata 2017 – 2021 obręb wsi Cieszów wskazany jest jako obszar do objęcia planem.

Obszar opracowania znajduje się poza granicami obszaru ruralistycznego układu wsi Cieszów ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków i nie występują tu obiekty objęte ochroną konserwatorską. Teren położony jest natomiast w granicach otuliny Książńskiego Parku Krajobrazowego.

Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz tereny zamknięte.

Plan ustala zasady realizacji miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej oraz ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Zgodnie z przyjętymi w planie założeniami dopuszcza się trwałą adaptację, wymianę, rozbudowę wszystkich istniejących sieci oraz budowę nowej infrastruktury technicznej.

Plan zapewnia optymalne wykorzystanie terenu, zgodnie z uwarunkowaniami własnościowymi, przyrodniczymi i ekologicznymi.

Oprócz ustaleń dotyczących możliwości zagospodarowania terenu wprowadza również ustalenia ukierunkowane na ochronę środowiska. W wyniku przeprowadzonej oceny na środowisko określono, że realizacja ustaleń planu może spowodować zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej w przypadku powstania nowej zabudowy, a także zmniejszenie infiltracji wód opadowych do wód podziemnych. Oceniono, że w przypadku nawet pełnej realizacji ustaleń projektu planu emisja tlenków węgla, pyłów i produktów spalania złożonych związków organicznych nie przekroczy dopuszczalnych norm. Należy zauważyć, że ustalenia projektu planu nie przyczynią się do istotnych zmian warunków środowiskowych dla terenów przyległych, przewidywane zmiany na terenach opracowania nie spowodują wzrostu zagrożenia środowiska.

Ustalenia zawarte w planie uwzględniają kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Do dokumentacji formalno prawnej planu zostały dołączone:

-Prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Wilczej we wsi Cieszów, gm. Stare Bogaczowice;

-Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Wilczej we wsi Cieszów, gm. Stare Bogaczowice.

Wykonana w prognozie finansowej analiza, wykazała dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia.

Zgodnie z art. 17 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podano do publicznej wiadomości o przystąpieniu do opracowania projektu planu i możliwości składania wniosków do ww. dokumentu. W okresie zbierania wniosków do planu, tj. do 8 lutego 2019r., nie wpłynęły żadne wnioski.

Stosowanie do wymogów art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi projekt omawianego planu zostanie przekazany do opiniowania i uzgadniania.

Plan, po przeanalizowaniu wszystkich warunków art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 poz. 1161 z późn. zm.) nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nie rolnicze.

Na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 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, podano do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Wilczej we wsi Cieszów, gm. Stare Bogaczowice wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Wyłożenie trwało od 31 maja 2019r. do 21 czerwca 2019 r Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami wyznaczona została na dzień **17 czerwca 2019 r.** W nieprzekraczalnym terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia, tj. do dnia **8 lipca 2019r.** do projektu planu nie wpłynęły/ wpłynęły uwagi.

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zm.) zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie planu i zakończenie procedury formalno-prawnej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Mając powyższe na uwadze, zasadne jest w pełni uchwalenia przedmiotowego planu.