

UCHWAŁA NR XLI/395/2023
RADY GMINY STARE BOGACZOWICE

z dnia 21 grudnia 2023 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r., poz. 977 ze zm.), w związku z uchwałą nr XXXIII/303/2022 z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Chwaliszów, gmina Stare Bogaczowice, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Bogaczowice, zatwierdzonego uchwałą XVII/165/2020 Rady Gminy w Starych Bogaczowicach z dnia 17 grudnia 2020 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Chwaliszów, gmina Stare Bogaczowice.

2. Granica obszaru objętego planem, o której mowa w ust.1, wyznaczona jest 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;
- 4) dane przestrzenne – załącznik nr 4.

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

- 1) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością:

- a) najwyżej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzona na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,
 - b) najwyżej i najniżej położonego nad poziomem terenu punktu budowli;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która nie może być przekroczona przy usytuowaniu zewnętrznej ściany głównej bryły budynku lub obiektu budowlanego, z wyjątkiem schodów zewnętrznych oraz wysuniętych maksymalnie o 1,5 m podcieni, wykuszy, balkonów, gzymsów i innych elementów wystroju elewacji;
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu będzie dominującą formą wykorzystania działki budowlanej, przekraczającą 60% jej powierzchni, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenu stanowią inaczej;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie, traktowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenu stanowią inaczej;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający numer i/lub symbol literowy;
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność usługową z wykluczeniem:
- a) stacji paliw, myjni samochodowych, obsługi i napraw mechanicznych, demontażu pojazdów, usług blacharskich, lakierniczych i wulkanizacyjnych pojazdów mechanicznych,
 - b) usług związanych z obróbką kamienia,
 - c) działalności związanej z transportem, spedycją i logistyką, handlem hurtowym,
 - d) usług pogrzebowych oraz działalności pokrewnej, w tym krematoriów;
- 8) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego, obejmujące działalności gospodarcze z zakresu: handlu detalicznego, biur, poradni medycznych i pracowni medycznych, opieki nad dziećmi, pracowni artystycznych, projektowych, oraz usług typu

nieuciążliwego dla funkcji mieszkaniowej, w tym: zakład szewski, krawiecki, rymarski, fotograficzny, introligatorski, poligraficzny, jubilerski, fryzjerski, kosmetyczny, zegarmistrzowski, naprawy sprzętu AGD, studia wizażu, solaria, gabinety masażu, itp.;

- 9) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć określoną w procentach wartość stanowiącą sumę powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych z wyłączeniem masztów i słupów zlokalizowanych w obszarze działki budowlanej do powierzchni działki budowlanej, przy czym dla budowli powierzchnię zabudowy należy przyjąć jako rzut poziomy przegród zewnętrznych lub dachu;
- 10) **wydzieleniu wewnętrznym** – należy przez to rozumieć wyodrębnioną część terenu, na której obowiązują inne ustalenia niż na pozostałej części terenu.

Rozdział 2.

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

§ 3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie dla poszczególnych terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:

1) 1MN, 2MN, 3MN:

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) przeznaczenie uzupełniające:
- usługi towarzyszące,
 - zieleń urządzona,
 - drogi wewnętrzne,
 - wody powierzchniowe;

2) MN-MW:

- a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej,
- b) przeznaczenie uzupełniające:
- usługi,
 - usługi towarzyszące,
 - zieleń urządzona,
 - drogi wewnętrzne,
 - wody powierzchniowe;

3) **U:**

- a) przeznaczenie podstawowe – teren usług,
- b) przeznaczenie uzupełniające:
 - zabudowa związana z rolnictwem, z dopuszczeniem realizacji tej funkcji w granicach całego terenu,
 - zieleń urządzona,
 - drogi wewnętrzne,
 - wody powierzchniowe;

4) **1RZ, 2RZ:**

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy związanej z rolnictwem,
- b) przeznaczenie uzupełniające:
 - drogi wewnętrzne,
 - wody powierzchniowe,
 - zieleń urządzona;

5) **1KR, 2KR, 3KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. 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.

3. W ramach realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem dopuszcza się budowę obiektów towarzyszących: parkingów, garaży, budynków gospodarczych i wiat, obiektów małej architektury, dojść, dojazdów do działek budowlanych.

4. Na całym obszarze planu dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z uzbrojeniem obszaru planu pod warunkiem, że nie ograniczy to możliwości wykorzystania terenu w sposób określony planem.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

- 1) nakaz sytuowania budynków na działce zgodnie z ustalonymi nieprzekraczającymi liniami zabudowy oraz z przepisami techniczno – budowlanymi;

- 2) nakaz sytuowania budynków w odległości minimum 6,0 m od dróg wewnętrznych nie wydzielonych na rysunku, a dopuszczonych ustaleniami planu;
- 3) nakaz wyznaczania nowych dróg wewnętrznych nie wydzielonych na rysunku, a dopuszczonych ustaleniami planu w odległości minimum 6,0 m od istniejących budynków;
- 4) nakaz stosowania na budynkach elewacji z tynku, z dopuszczeniem jako elementy uzupełniające materiałów: klinkier, drewno, szkło, kamień naturalny;
- 5) nakaz stosowania na elewacji kolorów o niskiej intensywności, niepowodujących nadmiernej ekspozycji budynku w krajobrazie;
- 6) nakaz stosowania jednego koloru i rodzaju pokrycia dachowego w granicach terenu;
- 7) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy trapezowej i fałdowej oraz okładzin typu „siding” z materiałów innych niż drewno;
- 8) 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 z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą techniczną i drogową.

2. Ustala się ochronę przed hałasem według standardów akustycznych, określonych w odpowiednich przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych symbolem:

- 1) **MN i MN-MW** – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **RZ** – jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

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 ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

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.

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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** ustala się:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od 6,0m do 15,0m od linii rozgraniczającej teren MN od strony dróg;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy – 30%;
- 3) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,3;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 5) maksymalną wysokość – nie więcej niż 9,0m;
- 6) dachy:
 - a) geometria:
 - dwu lub wielospadowe o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 30° do 40°,
 - kąt nachylenia połaci dachowych nie dotyczy lukarn, zadaszeń wejść do budynków, zadaszeń tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;

b) pokrycie:

- dachówka ceramiczna, cementowa w odcieniach czerwieni lub czerni,
- łupek naturalny lub syntetyczny,
- dopuszcza się stosowanie materiałów dachówko podobnych o fakturze imitującej dachówkę.

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000m².

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN** ustala się:

1) nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od 6,0m do 30,0m od linii rozgraniczającej teren od strony dróg;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy – 30%;

3) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 0,3;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;

5) maksymalną wysokość – nie więcej niż 8,0m;

6) dachy:

a) geometria:

- dwu lub wielospadowe o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych,
- kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 30° do 40°,
- kąt nachylenia połaci dachowych nie dotyczy lukarn, zadaszeń wejść do budynków, zadaszeń tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;
- układ kalenicy równoległy do drogi, z której budynek będzie obsługiwany;

b) pokrycie:

- dachówka ceramiczna, cementowa w odcieniach czerwieni lub czerni, przy czym należy stosować jeden kolor w granicach całego terenu,
- łupek naturalny lub syntetyczny,
- dopuszcza się stosowanie materiałów dachówko podobnych o fakturze imitującej dachówkę;

c) układ głównej kalenicy równoległy do drogi, z której działka będzie obsługiwana;

- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000m²;
- 8) w granicach wydzielenia wewnętrznego, oznaczonego na rysunku planu, ustala się:
- a) zakaz zabudowy;
 - b) zagospodarowanie wyznaczonego obszaru w formie zielni;
 - c) w przypadku zmiany klasy gruntów lub spełnienia warunków wynikających z przepisów odrębnych w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych, ograniczenia ustalone w lit. a i b nie obowiązują, przy czym wzdłuż terenu oznaczonego symbolem RZ należy zrealizować pas zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 2,0 m.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MN** ustala się:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od 8,0m do 15,0m od linii rozgraniczającej teren 3MN;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy – 30%;
- 3) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,3;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 5) maksymalną wysokość – nie więcej niż 8,0m;
- 6) dachy:
 - a) geometria:
 - dwu lub wielospadowe o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 30° do 40°,
 - kąt nachylenia połaci dachowych nie dotyczy lukarn, zadaszeń wejść do budynków, zadaszeń tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;
 - układ kalenicy równoległy do drogi, z której budynek będzie obsługiwany;
 - b) pokrycie:
 - dachówka ceramiczna, cementowa w odcieniach czerwieni lub czerni, przy czym należy stosować jeden kolor w granicach całego terenu,
 - łupek naturalny lub syntetyczny,

- dopuszcza się stosowanie materiałów dachówko podobnych o fakturze imitującej dachówkę;

c) układ głównej kalenicy równoległy do drogi, z której działka będzie obsługiwana;

7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000m².

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN-MW** ustala się:

1) nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 8,0m od linii rozgraniczającej teren od strony drogi oznaczonej symbolem 2KR;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy – 50%;

3) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 0,5;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

5) maksymalną wysokość – nie więcej niż 9,0m;

6) dachy:

a) geometria:

- dwu lub wielospadowe o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych,

- kąt nachylenia głównych połaci dachowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w granicach od 20° do 35°,

- kąt nachylenia połaci dachowych nie dotyczy lukarn, zadaszeń wejść do budynków, zadaszeń tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;

- układ kalenicy równoległy do drogi, z której budynek będzie obsługiwany;

b) pokrycie:

- dachówka ceramiczna, cementowa w odcieniach czerwieni lub czerni, przy czym należy stosować jeden kolor w granicach całego terenu,

- łupek naturalny lub syntetyczny,

- dopuszcza się stosowanie materiałów dachówko podobnych o fakturze imitującej dachówkę.

7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- a) dla zabudowy wolnostojącej – 1000 m²,
- b) dla zabudowy szeregowej i bliźniaczej 800m²;

5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** ustala się:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej teren od strony drogi położonej poza granicami planu;
- 2) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,8;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 4) maksymalną wysokość – nie więcej niż 9,0 m,
- 5) dachy:
 - a) geometria:
 - dwu lub wielospadowe o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 30° do 40°,
 - kąt nachylenia połaci dachowych nie dotyczy lukarn, zadaszeń wejść do budynków, zadaszeń tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;
 - b) pokrycie:
 - dachówka ceramiczna, cementowa,
 - łupek naturalny lub syntetyczny,
 - dopuszcza się stosowanie materiałów dachówko podobnych o fakturze imitującej dachówkę;
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 800m².

6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1RZ i 2RZ** ustala się:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od 6,0m do 15,0m od linii rozgraniczającej teren;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy – 50%;
- 3) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- a) minimalna – 0,05,
 - b) maksymalna – 0,8;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 5) maksymalną wysokość:
- a) dla zabudowy zagrodowej – 9,0 m,
 - b) dla obiektów związanych z produkcją rolniczą, hodowlą, ogrodnictwem – nie ustala się,
 - c) dla budynków gospodarczych i garaży – 7,0 m;
- 6) dachy dla zabudowy zagrodowej:
- a) geometria:
 - dwu lub wielospadowe o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 30° do 40°,
 - kąt nachylenia połaci dachowych nie dotyczy lukarn, zadaszeń wejść do budynków, zadaszeń tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;
 - b) pokrycie:
 - dachówka ceramiczna, cementowa,
 - łupek naturalny lub syntetyczny,
 - dopuszcza się stosowanie materiałów dachówko podobnych o fakturze imitującej dachówkę;
- 7) dachy dla obiektów związanych z produkcją rolniczą, hodowlą, ogrodnictwem:
- a) geometria:
 - dwu lub wielospadowe o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 15° do 30°,
 - dopuszcza się dachy płaskie, łukowe i krzywiznowe;
 - b) pokrycie:
 - dla dachów o kącie nachylenia powyżej 15° – dachówka ceramiczna, cementowa, z dopuszczeniem materiałów dachówko podobnych o fakturze imitującej dachówkę,
 - dla pozostałych dowolna z wykluczeniem blachy falistej i trapezowej.

7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 6,0m z poszerzeniem w obszarze skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu.

8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KR** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 6,0m z poszerzeniem w obrębie skrzyżowania i placu do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu.

9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KR** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 5,0 do 14,0m z poszerzeniem w obrębie skrzyżowania, 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 dla terenów oznaczonych symbolem MN, U i MN-MW:

- 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:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - wolnostojącej 1000 m²

- bliźniaczej i szeregowej – 800 m²;
- b) dla zabudowy usługowej – 800 m²;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego do którego przylega front działki 70° - 110°;
- 5) powyższe ustalenia nie odnoszą się do działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogi.

Rozdział 10.

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

§ 12. Na obszarze objętym planem nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

Rozdział 11.

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

§ 13. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się istniejącymi drogami położnymi poza obszarem planu oraz drogami wewnętrznymi dopuszczonymi ustaleniami planu.

2. Dopuszcza się drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu, a dopuszczone ustaleniami planu, dla których ustala się:

- 1) minimalną szerokość pasa drogowego 8,0 m;
- 2) nakaz wyznaczenia placu do zawracania pojazdów dla dróg jednostronnie włączonych do układu komunikacyjnego, jak dla dróg dojazdowych, o wielkości wskazanej w przepisach odrębnych.

3. Ustala się minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej – 2 miejsce na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla usług i usług towarzyszących – 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług,
- 3) dla zabudowy związanej z rolnictwem – nie ustala się;
- 4) ilość miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w ilości 1 stanowisko na 5 stanowisk ogólnej liczby stanowisk, jednak nie mniej niż 1;

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

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

- 1) budowa nowych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnej, wzdłuż linii rozgraniczających teren lub wzdłuż granic działek, o ile z istniejących uwarunkowań nie wynikają inne wymagania;
- 2) dopuszcza się budowę nowych dystrybucyjnych sieci wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi związanymi z uzbrojeniem terenu na całym obszarze opracowania planu;
- 3) dopuszcza się wymianę, rozbudowę i przebudowę wszystkich istniejących sieci dystrybucyjnych oraz urządzeń uzbrojenia terenu;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejących oraz lokalizację nowych cieków wodnych i rowów melioracyjnych jako elementów zagospodarowania wszystkich terenów oraz ich zarurowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie gospodarowania **wodami opadowymi i roztopowymi** ustala się nakaz stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsącanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
 - a) ustala się dostawę wody z urządzeń i sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarowania wodami;
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) dla zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych ustala się nakaz realizacji hydrantów zgodnie z obowiązującym w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie **odprowadzania i oczyszczania ścieków**:
 - a) ustala się odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - b) dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki ściekowej wyłącznie w formie szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w **energię elektryczną** ustala się zasilanie w energię z istniejących i planowanych sieci dystrybucyjnych średniego i niskiego napięcia poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe

oraz linie NN z dopuszczeniem stosowania indywidualnych rozwiązań proekologicznych;

- 9) w zakresie zaopatrzenia **w energię ciepłą** ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych urządzeń grzewczych, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, uwzględniając wymogi wynikające z przepisów odrębnych oraz innych aktów prawa miejscowego 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, z dopuszczeniem zaopatrzenia w gaz z instalacji zbiornikowych;
 - 11) w zakresie urządzeń **infrastruktury teletechnicznej** dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej – w rozumieniu i na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
2. Dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię elektryczną lub ciepło ze źródeł odnawialnych z wyłączeniem:
- 1) urządzeń wolnostojących o mocy większej niż określona w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 2) urządzeń wykorzystujących siłę wiatru.

Rozdział 12.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. Nie ustala się tymczasowego sposobu zagospodarowania terenu.

Rozdział 13.

Przepisy końcowe

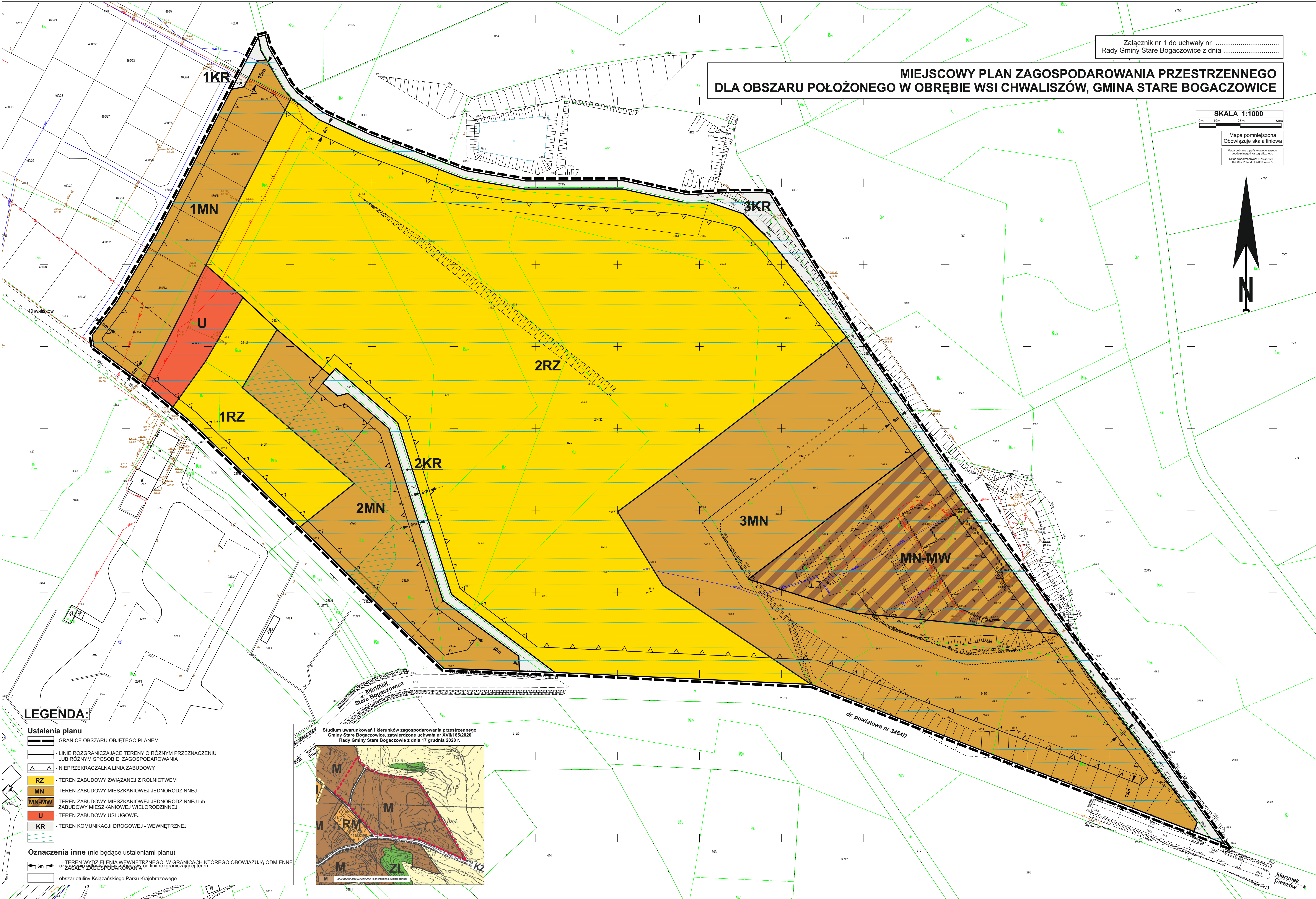
§ 16. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

§ 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.

Przewodnicząca Rady
Gminy Stare
Bogaczowice

Aneta Rajca



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLI/395/2023
Rady Gminy Stare Bogaczowice
z dnia 21 grudnia 2023 r.

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

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Chwaliszów, gmina Stare Bogaczowice, nie wpłynęła żadna uwaga. W związku z powyższym Rada Gminy Stare Bogaczowice nie dokonuje rozstrzygnięcia w sprawie uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLI/395/2023
Rady Gminy Stare Bogaczowice
z dnia 21 grudnia 2023 r.

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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLI/395/2023
Rady Gminy Stare Bogaczowice
z dnia 21 grudnia 2023 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla przedmiotowego planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu sporządzony został na podstawie uchwały nr XXXIII/303/2022 z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Chwaliszów, gmina Stare Bogaczowice.

Omawiany obszar ograniczony jest od północy i od wschodu terenami rozległych łąk i pastwisk, od południa drogą powiatową nr 3464D, od zachodu drogą gminną. Powierzchnia opracowania wynosi ok. 14,5 ha.

Przed przystąpieniem do opracowania planu wykonano niezbędne analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium.

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.

Dla znacznej części omawianego terenu nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatem w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia zasad zagospodarowania tego obszaru, niezbędnym jest sporządzenie planu.

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 1MN, U i 1KR objęte są ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego uchwałą nr V/34/2019 z dnia 01.01.2019r. Projekt planu w niewielkim stopniu zmienia ustaleń obowiązującego planu dla ww. terenów, głównie w zakresie przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz wyznaczenia terenu 1KR w celu zapewnienia przejazdu do terenów położonych poza granicami planu.

W granicach planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze, zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz tereny zamknięte. Plan ustala zasady realizacji miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, w tym ilości miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Zgodnie z przyjętymi w planie założeniami dopuszcza się trwałą adaptację, wymianę i rozbudowę wszystkich istniejących sieci oraz urządzeń uzbrojenia terenu.

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

Oprócz ustaleń dotyczących możliwości zagospodarowania terenu, plan 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.

Projekt planu miejscowego został opracowany na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Bogaczowice, zatwierdzonego uchwałą XVII/165/2020 Rady Gminy w Starych Bogaczowicach w dniu 17 grudnia 2020r., nie naruszając jego ustaleń. W wyniku analizy ww. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Bogaczowice stwierdzono, że przedmiotowy teren położony jest w obszarze zainwestowania wiejskiego – zabudowa mieszkaniowa (jednorodzinna, wielorodzinna) oznaczona na rysunku studium symbolu M.

W granicach planu studium wyznaczona liniami rozgraniczającymi teren, która nie został w żaden sposób opisany i oznaczony. Można domniemać że jest to teren planowanej drogi. Plan jednak jej nie wyznacza w liniach rozgraniczających, natomiast dopuszcza jako uzupełniające przeznaczenie terenu drogi wewnętrzne wraz z określeniem paramentów ich realizacji. Takie ustalenie wynika głównie z obecnego sposobu użytkowania oraz ze struktury władania omawianego terenu, który stanowi własność jednej osoby i funkcjonującego jako całość jednego gospodarstwa rolnego. Natomiast rolę połączenia drogi gminnej, biegnącej wzdłuż zachodniej granicy planu z terenami położonymi poza planem, w kierunku północnym, pełni droga wewnętrzna wyznaczona obowiązującym planem, której przedłużeniem jest teren 1KR.

Znaczna część obszaru objętego planem stanowi obszar łąk i pastwisk wykorzystywanych przez pobliskie gospodarstwo rolne jako tereny do wypasu bydła. Zatem mając na uwadze obecne zainwestowanie terenu, sposób jego dotychczasowego użytkowania oraz żądania właścicieli tego terenu, w planie ustalono funkcję terenu pod zabudowę związaną z rolnictwem, jako istniejące przeznaczenie terenu.

Obszar planu w przeważającej części obejmuje grunty klasy IV i V, które nie podlegają ochronie na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 2022 poz. 2409 ze zm.). Natomiast dla gruntów klasy III plan ustala nakaz zabudowy i nakaz zagospodarowania terenu w formie zieleni.

Do dokumentacji formalno - prawnej planu zostały dołączone:

-Prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Chwaliszów, gmina Stare Bogaczowice;

-Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Chwaliszów, gmina Stare Bogaczowice.

Stosowanie do wymogów art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi projekt omawianego planu został zaopiniowany i uzgodniony. Czynność ta nastąpiła przed 24 września 2023 r., a zatem przed wejściem w życie nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wyłożenie planu do publicznego wglądu trwało od 26 października 2023 r. do 16 listopada 2023 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 7 listopada 2023 r. W nieprzekraczalnym terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia, tj. do dnia 30 listopada 2023r., do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze 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.

Przewodnicząca Rady Gminy Stare
Bogaczowice

Aneta Rajca



DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

Dane podpisywanego dokumentu

Typ dokumentu	Uchwała
Numer dokumentu	XLI/395/2023
Data dokumentu	2023-12-21
Organ wydający	Rada Gminy Stare Bogaczowice
Przedmiot regulacji	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Chwaliszów, gmina Stare Bogaczowice
Identyfikator dokumentu	1A5B3C6F-6358-4B43-B6EE-89636A2D85E3

Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

Podpis:	
Sygnatura	Signature-853982953
Numer seryjny	6868BB965BD6E70C55D9CFDB05DBF951
Osoba podpisująca	Aneta Rajca\; Gmina Stare Bogaczowice
Instytucja	Gmina Stare Bogaczowice
Miejscowość	Stare Bogaczowice
Województwo	dolnośląskie
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	27.12.2023 14:26:13
Zakres podpisu	Cały dokument
Wystawca certyfikatu	VATPL-5170359458 Certum QCA 2017 Asseco Data Systems S.A. PL