

**UCHWAŁA NR XXV/210/17
RADY GMINY STARE BOGACZOWICE**

z dnia 27 listopada 2017 r.

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

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j.Dz.U. 2017 poz.1875) art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DZ.U. 2017 poz. 1073) oraz w związku z uchwałą NR XI/99/10 Rady Gminy Stare Bogaczowice z dnia 16 marca 2016r. O przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Struga, gm.Stare Bogaczowice, po stwierdzeniu, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Bogaczowice. Rada Gminy uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą nr XXIII/136/13 Rady Gminy Stare Bogaczowice z dnia 20 grudnia 2013r. w zakresie wynikającym z załącznika nr 1 do niniejszej uchwały, dla obszaru położonego w obrębie wsi Struga, gm. Stare Bogaczowice

1) Zmiany planu zawarte są w tekście niniejszej uchwały oraz na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustalonym legendą.

2) Załączone do uchwały są ponadto:

1. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz na zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – zawarte są w załączniku nr 2 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu – załącznik nr 3.

3) Załącznik nr 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu.

§ 2. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku symbolami:

1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa,

b) możliwa jest lokalizacja na działce obiektów gospodarczych (np. garaż lub zespół garaży) oraz urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń towarzyszących w zakresie: komunikacji wewnętrznej, obiektów małej architektury, zieleni towarzyszącej, izolacyjnej i ogrodzeń;

2) **KDW-1 i KDW-2** – drogi wewnętrzne;

3) **KP** – ciągi piesze.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) projektowana zabudowa winna swoim charakterem nawiązywać do uwarunkowań kulturowych regionu, nie może stwarzać dysonansu z otoczeniem i winna szanować środowisko naturalne, zaleca się stosowanie architektury inspirowanej charakterem zabudowy regionalnej lub dobrej klasy architektury współczesnej;

2) projekty zagospodarowania działek muszą uwzględniać relacje z zabudową i urządzeniem działek sąsiednich a w szczególności: charakterem zabudowy, kolorystyką elewacji oraz formą i rodzajem zadaszenia;

3) zakazuje się realizacji obiektów i urządzeń, które nie są związane lub kolidują z przeznaczeniem terenu;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) ochronie podlegają:

- a) zasoby środowiska takie jak: powietrze atmosferyczne, wody powierzchniowe i podziemne, powierzchnia ziemi, klimat akustyczny,
- 2) obowiązuje ograniczenie poziomu hałasu ustalonego w przepisach szczególnych dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem - MN
 - a) **MN** - dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) przy wprowadzaniu zieleni wysokiej zaleca się stosowanie gatunków rodzimych, dostosowanych do warunków klimatyczno – glebowych tego obszaru;
- 4) obowiązuje stosowanie dla celów grzewczych urządzeń przyjaznych dla środowiska o niskiej emisji zanieczyszczeń;
- 5) usuwanie odpadów komunalnych odbywać się będzie w systemie gospodarki komunalnej;
- 6) gospodarkę odpadami wytworzonymi w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej należy rozwiązać zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi;
- 7) nawierzchnie dojazdów i miejsc parkingowych należy zabezpieczyć przed przenikaniem do gruntu i wód powierzchniowych zanieczyszczeń ropopochodnych i innych substancji chemicznych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) Wszelkie przedmioty pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkiem, podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) Brak przestrzeni publicznych

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania, dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonego symbolem **MN**:
 - a) intensywność zabudowy – od 0,1 do 0,4 ,
 - b) wysokość projektowanej zabudowy mieszkaniowej do dwóch kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym (w tym mieszkalnym). Możliwe jest częściowe lub całkowite podpiwniczenie budynków,
 - c) minimalny udział powierzchni przeznaczanej pod zagospodarowanie biologicznie czynne – 70%,
 - d) linia zabudowy – nieprzekraczalna, w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi. Nieprzekraczalna linia zabudowy przechodząca przez lico budynku może zostać przekroczona przez części dodatkowe lub drugorzędne budynku tj. balkony, schody zewnętrzne, wykusze, okapy, połacie dachowe, przypory, itp. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych przy granicy działki sąsiedniej,
 - e) powierzchnia zabudowy nieprzekraczająca 20% powierzchni działki budowlanej;
 - f) poziom posadowienia parteru budynków: min. 0,5 m ponad projektowany poziom terenu mierzony przy głównym wejściu do budynku,
 - g) dachy symetryczne (dotyczy zasadniczej bryły budynku z wyłączeniem części dodatkowych lub drugorzędnych budynku), dwuspadowe z możliwością wykonania okien dachowych i lukarn. Wielkość, forma oraz układ lukarn powinny być harmonijnie wpasowane w połacie dachowe. Nachylenie połacie dachowej w granicach od 35° do 45°. Obowiązuje pokrycie dachu ceramiczne - matowe, w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego,
 - h) w zagospodarowaniu działki należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe , wliczając w to garaż;

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) obszar objęty planem położony jest w:

- a) w obszarze jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP): Strzegomka od źródła do zbiornika Dobromierz o kodzie PLRW60004134831, która stanowi część scalonej części wód Strzegomka od źródła do Pełchnicy (SO0810). Zgodnie z zapisami PGW, JCWP została oceniona jako silnie zmieniona o dobrym stanie, zagrożona osiągnięciem celu środowiskowego jakim jest dobry potencjał ekologiczny i dobry stan chemiczny – zgodnie z art. 118 ustawy Prawo wodne należy przestrzegać ustaleń wynikających z Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, zatwierdzonego przez Radę Ministrów w dniu 22.02.2011 r. (M.P. 2011, nr 40, poz.451),
- b) w granicach otuliny Książańskiego Parku Krajobrazowego, zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie przyrody,

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) na terenie projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczonej na rysunku planu symbolem MN) dla działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości określa się:
 - a) minimalną powierzchnię działki budowlanej:
 - 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - b) minimalną szerokość frontu działki budowlanej:
 - 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 15 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją do 10%
 - KDW-1

9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w obszarze objętym planem nie dopuszcza się realizacji inwestycji, które zgodnie z przepisami o ochronie środowiska mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a także instalacji powodujących znaczne zanieczyszczenia poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości oraz inwestycji mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia potencjalnie znacząco oddziałującego na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże ich znaczące oddziaływanie (nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej);

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru ustala się drogami wewnętrznymi (KDW-1 = 10m i KDW-2 = 8m) o szerokości w liniach rozgraniczających min. 8 m;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej ,
 - b) zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej, w okresie przejściowym możliwe rozwiązania lokalne,
 - c) odprowadzanie ścieków do kolektora komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej (obecnie w trakcie budowy) w okresie przejściowym do zbiorników bezodpływowych,
 - d) odprowadzanie wód opadowych do gruntu, na teren działki właściciela zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) w zakresie telekomunikacji – ustala się realizację systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych.

§ 3. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0 %.

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

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Alicja Stępnik

UZASADNIENIE

Projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Struga, gm. Stare Bogaczowice.

Z dniem 18listopada 2015r. Obowiązuje uzasadnienie do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami znowelizowanej Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W wyniku przeprowadzonej analizy przyjętych w projekcie zmiany planu miejscowego rozstrzygnięć, w aspekcie sposobu realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 2 - 4 u.p.z.p. W tym uwzględnia zwłaszcza:

- a) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
- b) walorów architektonicznych i krajobrazowych,
- c) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- d) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- e) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych,
- f) walorów ekonomicznych przestrzeni,
- g) prawa własności,
- h) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa,
- i) potrzeb interesu publicznego,
- j) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci i interesu szerokopasmowych,
- k) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- l) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych,
- m) potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, wymienione zagadnienia znalazły zapisy w tekście planu, bądź zachowane zostały w procedurze.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, sporządzający dokonał analizy w kontekście interesu publicznego i interesu prywatnego, w tym zgłaszane w postaci wniosków, uwag i uzgodnień zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania. Przyjęte rozwiązania w pełni odzwierciedlają interes publiczny i prywatny.

W związku z zamiarem lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni winno nastąpić poprzez:

- a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu minimalizowania obciążenia transportem układu przestrzennego,
- b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom korzystanie z publicznego transportu zbiorowego,
- c) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,
- d) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art.2 pkt 1 Ustawy z dnia 29 sierpnia 2003r. O urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz.U.Nr 166, poz.1612 oraz z 2005r Nr 17,

poz 141, w szczególności poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy.
Został spełniony warunek w tym zakresie – projektowane zagospodarowanie zlokalizowane jest w granicach jednostki osadniczej.

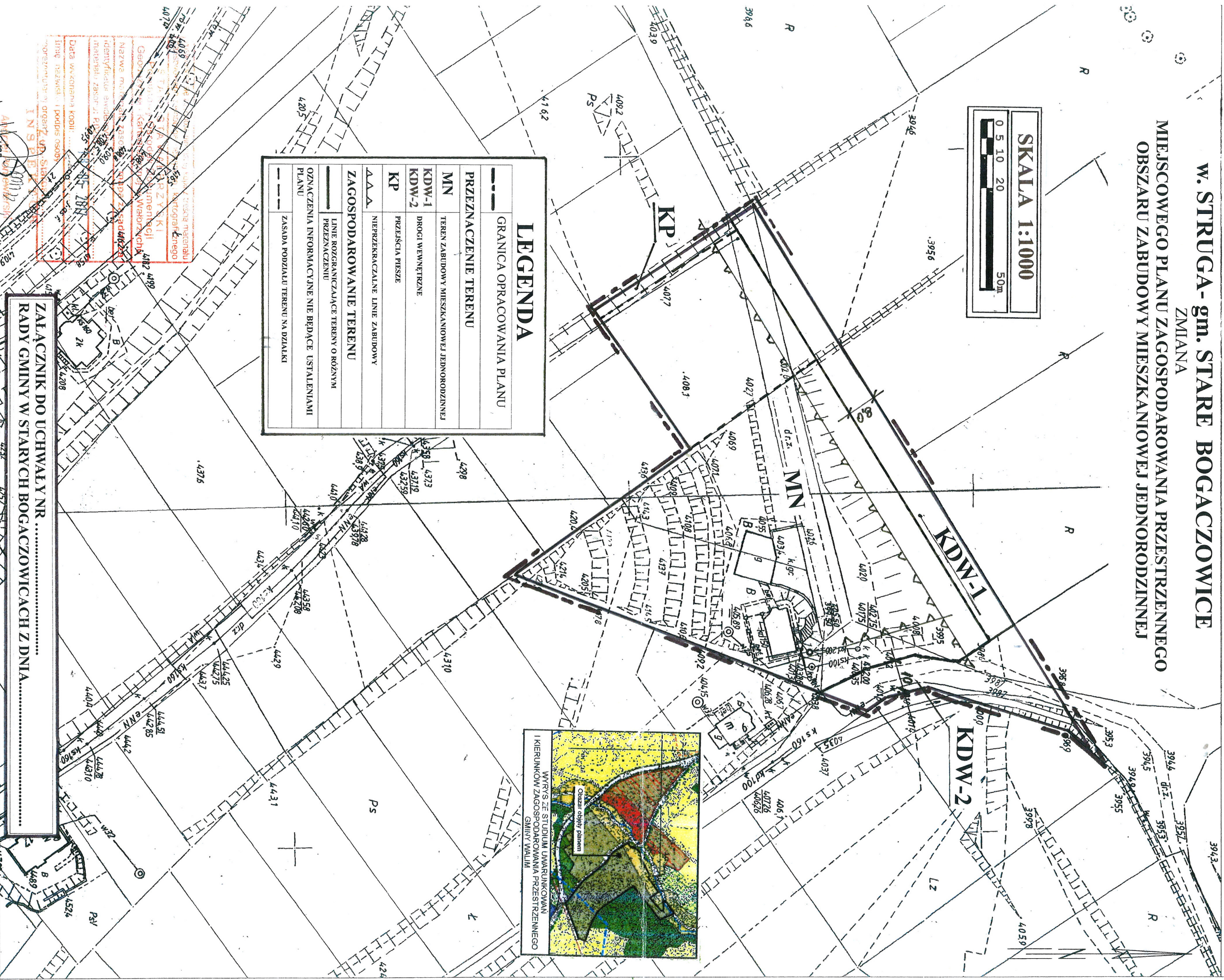
Wpływ na finanse publiczne , w tym budżet gminy.

Realizacja ustaleń zmiany miejscowego planu nie będzie miała wpływu na finanse publiczne w związku z tym, że teren , który obejmuje zmiana planu jest w pełni uzbrojony.

SKALA 1:1000

**W. STRUGA-
gm. STARE BOGACZOWICE
ZMIANA**

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ



ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY W STARYCH BOGACZOWICACH Z DNIA.....

Wąbrzych dn. 2017-05-18
Sporządził(a) wydruk: Andrzej Poniewierski