

UCHWAŁA RADY GMINY STARE BOGACZOWICE
NR XXII/145/09

z dnia 3 lipca 2009 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru nr I położonego w obrębie wsi Jabłów, gm. Stare Bogaczowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałą nr XI/69/08 Rady Gminy Stare Bogaczowice z dnia 15 lutego 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu miejscowego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru nr I położonego w obrębie wsi Jabłów, gm. Stare Bogaczowice.
2. Ustalenia 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.
3. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zawarte są w załączniku nr 2 do uchwały. Rozstrzygnięcia zawarte w załączniku nr 2 nie są ustaleniami planu.

§ 2

1. W obszarze objętym planem obowiązują ustalenia dotyczące przeznaczenia i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2) **U** – tereny zabudowy usługowej,
 - 3) **ZP** – teren zieleni urządzonej,
 - 4) **KD-D** – ulica klasy dojazdowej,
 - 5) **KDW** – ulice wewnętrzne.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
 - 1) Na terenach projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczonych na rysunku planu symbolem MN) ustala się:
 - a) realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych z możliwością lokalizacji na działce obiektów gospodarczych związanych funkcjonalnie z podstawowym przeznaczeniem terenu (np. garaż wolno stojący lub dobudowany do budynku mieszkalnego) oraz urządzeń towarzyszących: dojeżdż, dojazdów, obiektów małej architektury, ogrodów przydomowych i ogrodzeń,
 - b) istniejące obiekty budowlane zlokalizowane na terenach projektowanej zabudowy mieszkaniowej przeznaczają się do wyburzenia,
 - c) zakazuje się stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu „siding”, blachy falistej i trapezowej oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.
 - 2) Na terenach zabudowy usługowej (oznaczonych na rysunku planu symbolem U) ustala się realizację nowych obiektów i urządzeń na cele usługowe oraz działalności gospodarczej (produkcyjnej).
 - 3) 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.
 - 4) Zakazuje się realizacji obiektów i urządzeń, które nie są związane lub kolidują z przeznaczeniem terenu.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
 - 1) Obowiązuje stosowanie dla celów grzewczych urządzeń przyjaznych dla środowiska o niskiej emisji zanieczyszczeń.
 - 2) Uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej nie mogą wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
 - 3) Usuwanie odpadów komunalnych odbywać się będzie w systemie gospodarki komunalnej.

- 4) Gospodarkę odpadami wytworzonymi w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej należy rozwiązać zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi.
- 5) 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.
W przypadku odkrycia w trakcie prac ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy wstrzymać roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć zabytek, zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków przedmiot i miejsce odkrycia zabytku oraz niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli jest to niemożliwe Wójta Gminy Stare Bogaczowice (art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami).
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
 - 1) Niedopuszczalne jest sytuowanie w obszarze objętym planem takich elementów zagospodarowania, które swą wielkością, formą lub kolorystyką powodują dysonans z otoczeniem.
 - 2) Na obszarze zabudowy usługowej oraz na terenach komunikacji obsługującej zabudowę wyklucza się lokalizację urządzeń reklamowych, niezwiązanych z prowadzoną działalnością, zarówno na terenie działek, jak i w przyległym pasie drogowym.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
 - 1) Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**) ustala się:
 - a) obowiązującą oraz nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu. Oznaczona na rysunku planu obowiązująca linia zabudowy dotyczy budynków mieszkalnych, dla obiektów gospodarczych (w tym garaży) stanowi ona nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 25% powierzchni działki budowlanej,
 - c) przedstawioną na rysunku planu zasadę lokalizacji budynków mieszkalnych na działce, dotyczy ona usytuowania elewacji frontowej oraz kalenicy dachu,
 - d) wysokość projektowanej zabudowy na dwie kondygnacje naziemne łącznie z poddaszem użytkowym (mieszkalnym). Możliwe jest częściowe lub całkowite podpiwniczenie budynków,
 - e) poziom posadowienia parteru budynków na ok. 0,5 m ponad poziom terenu mierzony przy głównym wejściu do budynku – z tolerancją do 10%,
 - f) szerokość elewacji frontowej na 9,0–12,0 m,
 - g) wysokość kalenicy wynoszącą 8,0–9,0 m,
 - h) dachy symetryczne, dwuspadowe z możliwością wykonania okien dachowych i lukarn. Wielkość, forma oraz układ lukarn powinny być harmonijnie wpasowane w połacie dachowe; pokrycie dachu dachówką ceramiczną – matową w kolorze czerwonym lub brązowym; nachylenie połaci dachowych w granicach od 40° do 45°,
 - i) w zagospodarowaniu działek przeznaczonych pod projektowaną zabudowę mieszkaniową minimum 40% ich powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologicznie czynne (np. zieleń przydomowa, zadrzewienia, uprawy ogrodnicze itp.),
 - j) w zagospodarowaniu działki należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe dla użytkowników stałych i przebywających czasowo, wliczając w to garaż.
 - 2) Dla terenów zabudowy usługowej (oznaczonych na rysunku planu symbolem **U**) ustala się:
 - a) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) w zagospodarowaniu terenu przeznaczonego pod projektowaną zabudowę minimum 10% powierzchni terenu należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologicznie czynne (zadrzewienia, trawniki),
 - c) w zagospodarowaniu terenów należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających czasowo, w tym również miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, stosownie dla potrzeb wynikających z przeznaczenia terenu,
 - d) możliwość modernizacji i przebudowy istniejących budynków na cele zgodne z przeznaczeniem terenu.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie.
W obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty objęte ochroną zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.
Dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się zasadę podziału terenu na działki budowlane, zgodnie z rysunkiem planu.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.
 - 1) W obszarze objętym planem nie dopuszcza się realizacji inwestycji, które zgodnie z przepisami o ochronie środowiska zaliczane są do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a także instalacji powodujących znaczne zanieczyszczenia poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości (nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej).
 - 2) Na terenach projektowanej zabudowy mieszkaniowej, na jednej działce budowlanej możliwe jest usytuowanie jednego budynku mieszkalnego.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
 - 1) Obsługę komunikacyjną obszaru ustala się:

- a) ulicą klasy dojazdowej (KD-D) o szerokości w liniach rozgraniczających od 7,0 m do 11,0 m (zgodnie z rysunkiem planu),
 - b) ulicami wewnętrznymi (KDW) o szerokości w liniach rozgraniczających od 4,0 m do 7,0 m (zgodnie z rysunkiem planu).
- 2) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej, po jej rozbudowie, na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci,
 - b) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, w okresie przejściowym możliwe rozwiązania lokalne (studnie),
 - c) odprowadzanie ścieków do systemu kanalizacji, w okresie przejściowym do oczyszczalni przydomowych lub zbiorników bezodpornych,
 - d) odprowadzanie wód opadowych do gruntu lub cieków.

§ 3

Do czasu zmiany sposobu zagospodarowania terenów, o których mowa w § 2, pozostają one w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 4

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%.

§ 5

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Bogaczowice.

§ 6

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

JAN MAKOSIEJ

Załącznik nr 2 do uchwały Rady Gminy Stare Bogaczowice nr XXII/145/09 z dnia 3 lipca 2009 r.

zawierający informacje o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

- 1) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru nr I położonego w obrębie wsi Jabłów, gm. Stare Bogaczowice.
Do projektu planu nie wniesiono uwag w okresie przewidzianym na ich składanie, jak również w trakcie dyskusji publicznej.
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.
Na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego dla obszaru nr I położonego w obrębie wsi Jabłów, gm. Stare Bogaczowice.
Wynikiem prognozy są ekonomiczne skutki realizacji planu przedstawione w syntezie wydatków i wpływów.
Z prognozy wynika, że gmina nie ponosi skutków finansowych na infrastrukturę techniczną oraz transformację terenu.