



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 5 marca 2021 r.

Poz. 1127

UCHWAŁA NR 149/XXVII/21 RADY GMINY CIEPŁOWODY

z dnia 22 lutego 2021 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Ciepłowody w obrębie Dobrzenice, dz. nr 78/2

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i poz. 1378) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 i poz. 471, 782, 1086 i 1378 oraz z 2021r. poz. 11) oraz na podstawie uchwały Rady Gminy Ciepłowody nr 108/XIX/2020 z dnia 18 maja 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowody w obrębie Dobrzenice, dz. nr 78/2, po stwierdzeniu, że ustalenia niniejszej zmiany planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowody zatwierdzonego uchwałą nr 140/XXV/08 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 30 grudnia 2008 r. Rada Gminy Ciepłowody uchwala, co następuje:

Rozdział 1. **Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowody, w obrębie Dobrzenice, dz. nr 78/2.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek zmiany planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa 1 niniejszej uchwały,
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzne zapisy zmiany planu, przedstawione na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, będący załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały Rady Gminy Ciepłowody.
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy prawne wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,

- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia,
- 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć działalność wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; wprowadzenie innych niż podstawowa funkcji jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały,
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć działalność inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie oraz wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego,
- 7) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która nie może być przekroczona przez ścianę położoną bliżej drogi. Linię tą przekroczyć mogą jedynie wysunięte zadaszenia, schody, ganki, balkony, wykusze i wiaty,

2. Pojęcia pozostałe niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami zmiany planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku zmiany planu:

- 1) granica opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) symbole określające funkcje terenów,
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy,
2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają jedynie znaczenie informacyjne.
3. W planie nie określa się:
- 1) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania województwa, ze względu na brak występowania takich terenów;
 - 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, ze względu na brak występowania terenów wymagających takich ustaleń.
 - 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich zagospodarowaniu, w tym zakaz zabudowy, ze względu na brak występowania terenu wymagającego takich ustaleń.
 - 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak występowania terenu wymagającego takich ustaleń.
 - 5) granic i sposobów zagospodarowania terenu lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, ze względu na brak występowania terenu wymagającego takich ustaleń.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Na obszarze objętym ustaleniami zmiany planu obowiązują następujące wymogi ochrony ładu przestrzennego i zasady jego kształtowania:

- 1) ochrona ładu przestrzennego dotyczy i powinna być realizowana przez:
 - a) zachowanie określonego w planie przeznaczenia terenu,
 - b) przestrzeganie określonych planem funkcji i standardów przestrzennych, określonej skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów w obrębie obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - c) respektowanie ustalonych planem zasad zagospodarowania i użytkowania terenów zabudowy, warunków ochrony środowiska, ochrony i korzystania z walorów krajobrazowych środowiska na terenie objętym planem.

- 2) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dopuszczone ustaleniami planu do lokalizacji na terenach przeznaczenia podstawowego w oparciu o przepisy odrębne, powinny być sytuowane w ustalonych planem liniach zabudowy lub w odległościach od dróg publicznych określonych w przepisach prawa drogowego.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu.

W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu określa się następujące ustalenia:

- 1) na terenie K oznaczonym na rysunku planu symbolem K wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg,
- 2) uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
- 3) na całym obszarze opracowania zmiany planu obowiązuje zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i do gruntu.
- 4) nie wprowadza się wymogu utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi z uwagi na fakt, że na obszarze opracowania zmiany planu takie tereny nie będą występowały.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Obszar zmiany planu znajduje się w całości w obszarze historycznego układu ruralistycznego wsi Dobrzenice, dla której obowiązują przepisy odrębne.

2. Obszar zmiany planu znajduje się w całości w granicach strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, dla której obowiązują przepisy odrębne.

3. Na obszarze opracowania zmiany planu nie znajdują się stanowiska archeologiczne. W razie wystąpienia jakichkolwiek nowych znalezisk archeologicznych obowiązują właściwe wymogi określone w przepisach odrębnych.

§ 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej.

1. Ustala się obsługę terenów z zewnętrznego układu komunikacyjnego, położonego stycznie do jego granic.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia właściwej ilości stanowisk do parkowania, w tym parkingów i garaży, w ilości nie mniejszej niż:

- a) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej dla funkcji K oraz uzupełniającej funkcji sportu i rekreacji, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
- b) ilość miejsc do parkowania przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinna być zgodna z wymogami przepisów odrębnych.

§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, do odrębnych obiektów, powinny być usytuowane pod lub nad ziemią. Dopuszcza się przeprowadzenie sieci poza układem dróg.

2. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:

- 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** dla celów bytowych, usługowych oraz ochrony przeciwpożarowej – rozdzielczą sieć wodociągową należy prowadzić w terenie zabudowanym lub przewidzianym do zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
- 2) w zakresie **kanalizacji sanitarnej**:
 - a) dopuszcza się prowadzenie odcinków kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) określa się obsługę z sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 3) w zakresie **kanalizacji deszczowej**- odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo lub za pomocą istniejących lub projektowanych kolektorów, do istniejących rowów i cieków,
- a) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
 - b) odprowadzenie wód opadowych do istniejących lub projektowanych sieci kanalizacji deszczowej lub na teren działki zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
 - c) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do rowów, cieków i zbiorników;
 - d) wody opadowe należy oczyszczać zgodnie z przepisami odrębnymi"
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – siecią dystrybucyjną:
- a) zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie ze zbiorników na gaz płynny,
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – zasilanie z istniejącej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi:
- a) projektowane sieci elektroenergetyczne prowadzić należy wzdłuż układów komunikacyjnych, tj. terenów ogólnie dostępnych, dla prowadzenia sieci infrastruktury technicznej.
 - b) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w formie linii napowietrznych, kablowych lub napowietrzno-kablowych,
 - c) zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych, projektowanych stacji transformatorowych lub z projektowanych sieci,
 - d) dopuszcza się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną zabudową,
 - e) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) dopuszcza się obsługę z indywidualnych, alternatywnych źródeł pozyskiwania energii o mocy do 100kW.
 - g) dopuszcza się zaopatrzenie w energią elektryczną zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) w zakresie **gospodarki odpadami** – stałe odpady bytowo- gospodarcze gromadzone w szczelnych pojemnikach i kontenerach zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane składowisko odpadów.
- a) wprowadza się obowiązek usuwania odpadów:
 - komunalnych w ramach gminnego systemu gromadzenia i usuwania nieczystości,
 - innych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w tym zakresie.
- 7) w zakresie **telekomunikacji** - obsługa poprzez sieci telekomunikacyjne, w tym radiowe,
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** - dopuszcza się ogrzewanie energią elektryczną oraz energią ze źródeł odnawialnych o mocy do 100 kW zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania nieruchomości i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

1. Ustala się minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek powstałych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:

- w zabudowie oznaczonej symbolem K, = 20 m,

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek, powstałych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:

- w zabudowie oznaczonej symbolem K, = 1000 m²

3. Minimalny kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego – 60 stopni.

4. Pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia dróg, ciągów pieszych oraz miejsc postojowych dopuszcza się na obszarze zmiany planu wydzielanie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

Rozdział 3.

Przepisy szczegółowe dla wyznaczonych terenów w granicach ich linii rozgraniczających

§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **K/1-** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren urządzeń kanalizacji.
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren sportu i rekreacji,
 - b) urządzenia towarzyszące,
 - c) wody powierzchniowe,
 - d) zieleń urządzona,
 - e) infrastruktura techniczna.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 50;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 10;
- 5) minimalna powierzchnia działki [m²]: 1000;
- 6) geometria dachu: dach dwuspadowy lub kopertowy w kolorze ceglastym matowym, grafitowym i brązowym; dopuszcza się wielospadowe;
- 7) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 15 do 45°;
- 8) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki.

3. Nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości 6m od granicy działki, będącej północną granicą zmiany planu.

§ 11. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

Ustala się 0,01% stawki procentowej naliczonej w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służące naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 12. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ciepłowody.

§ 13. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy:
Damian Cieślik

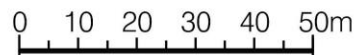
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 149/XXVII/21
 Rady Gminy Ciepłowody
 z dnia 22 lutego 2021 r.



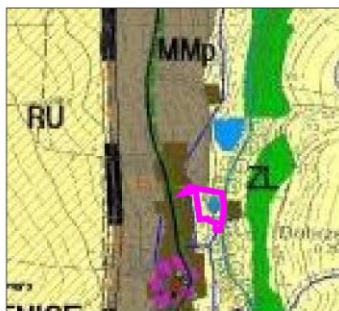
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CIEPŁOWODY W OBRĘBIE DOBRZENICE, DZ. NR 78/2



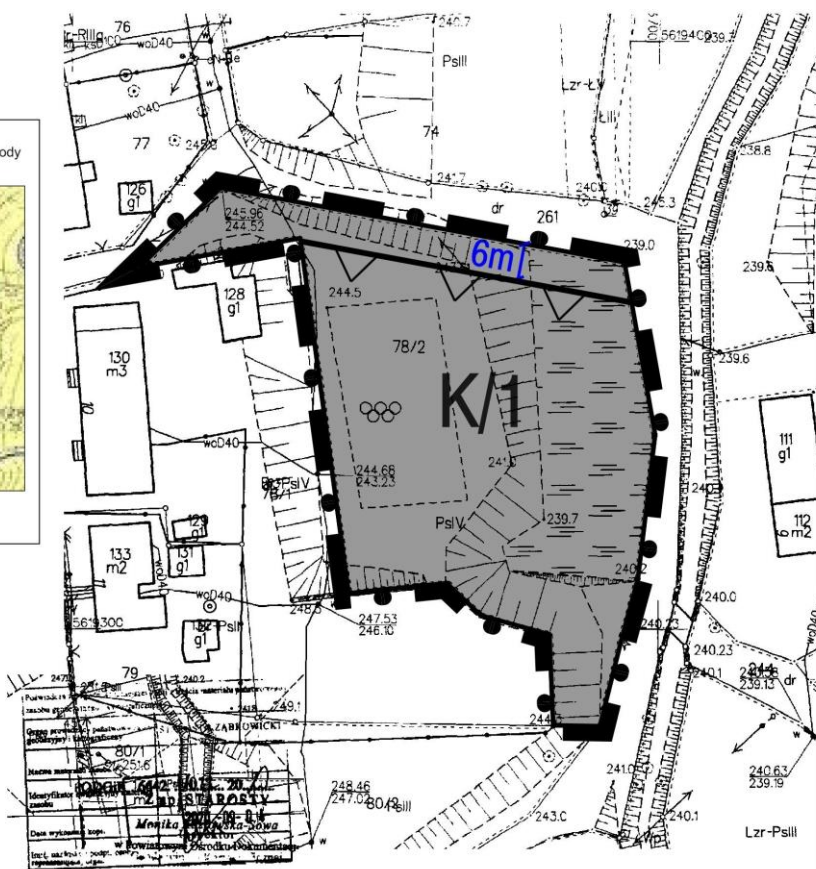
SKALA 1:1000



Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ciepłowody Uchwała nr 149/XXV/08 z dnia 30 grudnia 2008 r.



Granica opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego



LEGENDA:

OZNACZENIA OGÓLNE:

Granica opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

USTALENIA REGULACYJNE

Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 Nieprzekraczalna linia zabudowy

PRZEZNACZENIE TERENU

K Teren urządzeń kanalizacji

ELEMENTY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

Cały obszar opracowania zmiany mpzp znajduje się w granicach:
 - obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi,
 - strefy OW ochrony zabytków archeologicznych.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 149/XXVII/21
Rady Gminy Ciepłowody
z dnia 22 lutego 2021 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE,
INWESTYCJI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCEJ DO
ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) Rada Gminy Ciepłowody rozstrzyga, co następuje:

W związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowody, w obrębie Dobrzenice, dz. nr 78/2 przewiduje się, że inwestycjami stanowiącymi zadania własne gminy będą wszelkie koszty realizacji inwestycji z zakresu urządzeń kanalizacji oraz towarzyszącym inwestycjom w zakresie sportu i rekreacji. Wszelkie koszty i korzyści oraz ich realizacja określone zostały w prognozie skutków finansowych uchwalenia niniejszej zmiany planu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 149/XXVII/21
Rady Gminy Ciepłowody
z dnia 22 lutego 2021 r.

**LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG ZGŁOSZONYCH NA PODSTAWIE ART. 17
PKT 11 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

Do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowody, w obrębie Dobrzenice, dz. nr 78/2 nie została złożona żadna uwaga.

W związku z powyższym, ze względu na brak nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu zmiany planu, Rada Gminy Ciepłowody nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 149/XXVII/21
Rady Gminy Ciepłowody
z dnia 22 lutego 2021 r.
Zalacznik4.gml