



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 17 czerwca 2021 r.

Poz. 2946

UCHWAŁA NR 168/XXIX/21 RADY GMINY CIEPŁOWODY

z dnia 31 maja 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Kobyła Głowa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowody, przyjętego uchwałą nr 140/XXV/08 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 30 grudnia 2008 r. oraz w związku z uchwałą nr 129/XXIII/20 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 10 listopada 2020 r. w sprawie przestąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Kobyła Głowa, Rada Gminy Ciepłowody uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia planu

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Kobyła Głowa, zwany dalej planem miejscowym.

2. Integralną częścią planu miejscowego jest rysunek planu miejscowego w skali 1 : 1 000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego – załącznik nr 3.

4. Załączniki nr 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu miejscowego.

§ 2. 1. Plan miejscowy obejmuje działkę o numerze ewidencyjnym 6/3 obręb Kobyła Głowa, gmina Ciepłowody, o powierzchni ok. 1,5 ha.

2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym określono na rysunku planu miejscowego, stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

3. Z uwagi na brak przedmiotu ustaleń w planie miejscowym nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, a także krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 6) zasad kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasad scalania i podziału nieruchomości.

§ 3. Następujące określenia w planie miejscowym oznaczają:

- 1) przepisy szczególne i odrębne – obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, przepisy prawa miejscowego oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z prawomocnych decyzji;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia na rysunku planu miejscowego ograniczająca część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków, linia ta nie dotyczy: urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, części podziemnych budynków oraz występow dachowych, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów i okapów nie przekraczających tej linii o więcej niż 2,0 m, parametr ten nie odnosi się do schodów wejściowych do budynku oraz pochylni dla niepełnosprawnych;
- 3) powierzchnia zabudowy – zajęta powierzchnia terenu wyznaczona w rzutowaniu pionowym przez zewnętrzne krawędzie zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym, do powierzchni tej nie wlicza się części obiektów budowlanych nie wystających ponad powierzchnię terenu, a także ramp i schodów zewnętrznych oraz występow dachowych;
- 4) przeznaczenie podstawowe terenu – należy przez to rozumieć rodzaje obiektów, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie, jeżeli nie dopuszcza się przeznaczenia uzupełniającego terenu;
- 5) przeznaczenie uzupełniające terenu - należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu miejscowego.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 3) przeznaczenie terenu oznaczone na rysunku planu symbolem literowym.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego nie są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego, stanowiąc jedynie informację.

§ 5. Ustala się przeznaczenie terenu, objętego planem miejscowym, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem RM odpowiednio:

- 1) jako podstawowe przeznaczenie ustala się zabudowę zagrodową – przez co rozumie się budynki i budowle związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające i towarzyszące ustala się:
 - a) usługi z zakresu agroturystyki,
 - b) infrastruktura techniczna w postaci sieci, urządzeń i budowli,
 - c) zielen towarzysząca,
 - d) drogi wewnętrzne.

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznacza się w odległości 6,0 m od drogi dojazdowej, do której wskazano kierunek dostępu, wobec pozostałych linii rozgraniczających zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) maksymalną wysokość dla budowli - 25 m, z wyłączeniem budowli służących łączności publicznej;
- 3) forma architektoniczna winna uwzględniać:
 - a) każdy z budynków winien być na rzucie prostokąta bądź zestawu prostokątów z dopuszczeniem ganków, ryzalitów, galeryjek lub podcieni,
 - b) budynki winny być kształtowane w nawiązaniu do cech lokalnego krajobrazu, z uwzględnieniem położenia i ekspozycji.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się tereny podlegające ochronie akustycznej w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczone w planie miejscowym jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 2) na terenach, o których mowa w pkt 1 ustala się obowiązek stosowania rozwiązań przestrzennych i technologicznych zapewniających zachowanie właściwego standardu akustycznego, zgodnego z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 3) na całym obszarze objętym miejscowym planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem liniowej infrastruktury technicznej dystrybucyjnej;
- 4) dopuszcza się hodowlę zwierząt w ilości nie przekraczającej 20 DJP;
- 5) gospodarowanie odpadami komunalnymi w oparciu o przepisy prawa miejscowego oraz przepisy odrębne.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) w obrębie chronionych stanowisk archeologicznych (oznaczonych na rysunku planu miejscowego nr 195 i 196) należy przeprowadzić wyprzedające badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nowa zabudowa winna harmonijnie wkomponować się w zabudowę tradycyjną i nawiązywać do niej formami współczesnymi, nie może ona dominować nad zabudową historyczną wsi;
- 3) na całym obszarze objętym planem miejscowym, wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem pozyskany w trakcie prowadzenia prac ziemnych lub odkrytym przypadkowo podlegają ochronie prawnej, postępowanie należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 9. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenu zabudowy mieszkaniowej zagrodowej oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem RM odpowiednio:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej:
 - a) wysokość projektowanej zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji naziemnych łącznie z poddaszem oraz wysokości 12,0 m licząc do najwyższego punktu kalenicy, maksymalna szerokość elewacji frontowej – 25,0 m,
 - b) w zakresie geometrii dachu należy stosować dachy strome, kalenicowe, dwu- i wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połąci od 25^0 do 50^0 , z dopuszczeniem lukarn, podniesień i ścięć naczółkowych. Nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków zezwala się na dowolne nachylenia połąci. Pokrycie dachówką ceramiczną, elementami dachówko podobnymi lub gontem w kolorach ceglanych i brązach a także szarości i czerni,
- 2) dla zabudowy gospodarczej:

- a) obiekty jednokondygnacyjne o wysokości do 12,0 m licząc do najwyższego punktu kalenicy, nie określa się szerokości elewacji,
 - b) w zakresie geometrii dachu należy nawiązać do parametrów i pokrycia przyjętych jak dla obiektów mieszkalnych;
- 3) pozostałe parametry:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki – 50 %,
 - b) intensywność zabudowy działki w zakresie od 0,01 do 0,75,
 - c) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych na granicy sąsiadujących ze sobą działek gruntu, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż:
- a) 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 5 stałych miejsc parkingowych w przypadku lokalizacji usług agroturystycznych,
 - c) w przypadku prowadzenia usług z zakresu agroturystyki należy wyznaczyć jedno miejsce dla pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową;
- 5) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 2) należy urządzić w granicach terenu inwestycji, dla której ilość tych miejsc jest liczona, w formie placów postojowych lub garaży;
- 6) wynik obliczeń, o których mowa w pkt 2) należy zaokrąglić każdorazowo do pełnej liczby w górę.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się:

- 1) dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych, mających dostęp do drogi publicznej znajdującej się poza granicą planu miejscowego;
- 2) drogi wewnętrzne, o których mowa w ust. 1, o szerokości minimalnej 6,0 m muszą spełniać wymagania zawarte w przepisach odrębnych.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dla infrastruktury pełniącej funkcję dystrybucyjną:
 - a) dopuszcza się rozbudowę i lokalizację nowych obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu, przy czym lokalizacja tych obiektów nie może uniemożliwiać ani ograniczać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - b) lokalizację nowych obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu w sposób zapewniający dostęp w celu ich naprawy lub konserwacji bezpośrednio z dróg publicznych lub z innych dróg posiadających dostęp do drogi publicznej,
 - c) należy zapewnić połączenie infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem miejscowym z układem zewnętrznym, przy uwzględnieniu parametrów spójnych z parametrami układu zewnętrznego;
- 2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z ujęć indywidualnych;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych ustala się odprowadzenie ze wszystkich obiektów budowlanych:
 - a) do gminnej sieci kanalizacyjnej,
 - b) dopuszcza się także odprowadzenie ścieków bytowo – komunalnych do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań, w postaci zbiorników, studni chłonnych a także do cieków wodnych oraz na nieutwardzony teren działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) ustala się zaopatrzenie z elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się pozyskiwanie energii ze źródeł odnawialnych za pomocą urządzeń do pozyskiwania, o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem energii wiatrowej,
 - c) dopuszcza się przebudowę istniejącej energetycznej kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) dopuszcza się budowę gazowej sieci dystrybucyjnej w postaci doziemnej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników zlokalizowanych w granicach działek;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła dopuszczonych do stosowania na podstawie przepisów odrębnych, także ze źródeł odnawialnych za pomocą urządzeń do pozyskiwania, o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem energii wiatrowej,
 - b) zakaz realizacji napowietrznych sieci przesyłu ciepła;
- 9) w zakresie telekomunikacji dopuszcza się rozbudowę i budowę sieci telekomunikacyjnych dystrybucyjnych i abonenckich w postaci doziemnej i napowietrznej.

Rozdział 2. Przepisy końcowe

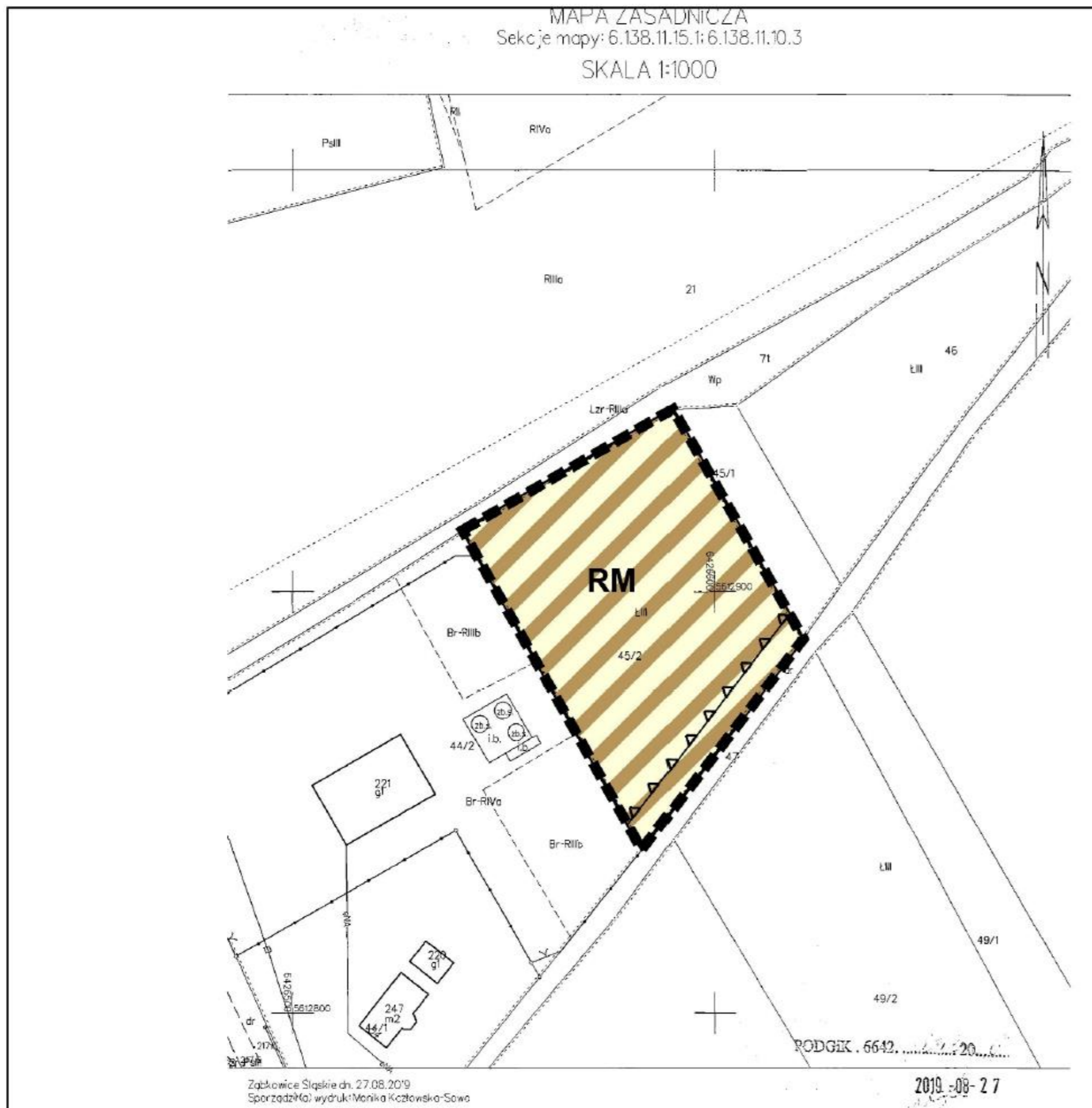
§ 12. Ustala się dla terenu RM stawkę procentową, na podstawie której nalicza się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości terenu, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ciepłowody.

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

Przewodniczący Rady Gminy:
Damian Cieślik

Załącznik nr 1 do uchwały nr 168/XXIX/21
Rady Gminy Ciepłowody
z dnia 31 maja 2021 r.



LICENCJA
nr PODGIK.6642.1232.2019_0224_CL1

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- granice opracowania planu miejscowego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy

SYMBOLE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU:

- RM** teren zabudowy zagrodowej

**WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY CIEPŁOWODY**

uchwała nr 140/XXV/08 Rady Gminy Ciepłowody
z dnia 30 grudnia 2008 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO
W OBRĘBIE MUSZKOWICE**

SKALA 1:1000

Załącznik nr 2 do uchwały nr 168/XXIX/21
Rady Gminy Ciepłowody
z dnia 31 maja 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) rozstrzyga się co następuje:

§ 1. Z ustaleń zawartych w uchwale **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Kobyla Głowa** oraz z przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu wynika, iż jego przyjęcie nie pociągnie za sobą wydatków z budżetu gminy w zakresie realizacji przedsięwzięć należących do zadań własnych gminy.

Załącznik nr 3 do uchwały nr 168/XXIX/21
Rady Gminy Ciepłowody
z dnia 31 maja 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) rozstrzyga się co następuje:

§ 1. Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Kobyla Głowa wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 2 kwietnia 2021 r. do 4 maja 2021 r. wraz z prognozą oddziaływania ustaleń miejscowego planu na środowisko, w ustawowym nieprzekraczalnym terminie składania uwag do dnia 18 maja 2021 r. nie wpłynęła żadna uwaga. W związku tym nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.