



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 15 maja 2013 r.

Poz. 3171

UCHWAŁA NR 167/XXVII/13 RADY GMINY CIEPŁOWODY

z dnia 23 stycznia 2013 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowody

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałą nr 69/XI/2011 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 11 sierpnia 2011 roku w sprawie przystąpienie do sporządzenia zmiany mpzp gminy Ciepłowody, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowody", Rada Gminy Ciepłowody uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowody, zwana dalej planem, obejmuje obszar zawierający się w granicy działki nr 8/1 we wsi Stary Henryków. Przedmiot planu jest zgodny z ustaleniami zawartymi w art. 15, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie, o którym mowa w ust 1, ze względu na brak występowania przedmiotu ustaleń, nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich dóbr kultury;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów i obiektów;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 5) szczegółowych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 2. Następujące określenia w planie oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia na rysunku planu ograniczająca część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków, linia ta nie dotyczy: części podziemnych obiektów budowlanych; balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów i zadaszeń nad wejściami do budynków, które nie przekraczają tej linii o odległość większą niż 3 m;
- 2) obszar zabudowany – obszar zajęty przez budynek lub budynki, ograniczony zewnętrznym obrysem ścian zewnętrznych w rzucie o największej powierzchni;
- 3) wymiar pionowy budynku – wymiar pionowy mierzony od punktu leżącego na linii styku powierzchni terenu z zewnętrznym obrysem ścian zewnętrznych, w miejscu o najniższej rzędnej do najwyższego punktu pokrycia dachu;

- 4) przepisy szczególne i odrębne – obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, przepisy prawa miejscowego oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z prawomocnych decyzji;
- 5) przeznaczenie podstawowe terenu – należy przez to rozumieć rodzaje obiektów, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie, jeżeli nie dopuszcza się przeznaczenia uzupełniającego terenu;
- 6) przeznaczenie uzupełniające terenu - należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 7) uchwała – niniejsza uchwała.

§ 3. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

2. Następujące oznaczenia na rysunku planu stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granice opracowania planu miejscowego, tożsame z linią rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu;
- 2) symbole identyfikujące tereny;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) dopuszczalny kierunek dostępu do drogi.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej stanowi załącznik nr 3.

§ 4. 1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przez co rozumie się wolno stojące lub bliźniaczo usytuowane budynki mieszkalne jednorodzinne;
- 2) usługi, w tym w szczególności:
 - a) biura małe i gabinety, przez co rozumie się wydzielone pomieszczeń w zabudowie mieszkaniowej, w których prowadzona jest działalność związana z prowadzeniem interesów, w tym w szczególności działalność prawnicza, rachunkowość, księgowość i kontrola ksiąg, doradztwo, badania rynku i opinii publicznej, działalność pracowni projektowych, działalność w dziedzinie reklamy, agencji artystycznych, gabinety lekarskie oraz inne podobne nie wymienione w innych kategoriach przeznaczenia;
 - b) drobny handel;
 - c) mała gastronomia
- 3) parkingi, przez co rozumie się stanowiska postojowe i ich zgrupowania urządzone na terenie;
- 4) zieleń przydomowa, przez co rozumie się zagospodarowanie działki według intencji właściciela, zgodnie z parametrami zawartymi w uchwale;

2. Na każdym z terenów zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie.

3. W celu zapewnienia właściwych warunków ochrony przed hałasem, wyróżnia się tereny, zaliczone do poszczególnych rodzajów dopuszczalnego poziomu hałasu, określonych w przepisach szczególnych: teren dopuszczający zabudowę mieszkaniową oznaczony w planie symbolem MN;

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 5. 1. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Nie ustala się zasad ochrony krajobrazu kulturowego – ze względu na brak obiektów tworzących taki krajobraz.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 6. 1. Teren w granicach planu miejscowego położony jest w całości w paśmie objętym granicami obszaru ruralistycznego.

2. Dla terenu, o którym mowa jest w ust. 1 ustala się ochronę konserwatorską w aspekcie historycznego układu przestrzennego, nową zabudowę należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, bryły i jej formy architektonicznej.

Ukształtowanie i lokalizacja budynków

§ 7. 1. Lokalizacja zabudowy musi uwzględniać kierunki zabudowy istniejącej na terenie przyległym po stronie południowej granic planu miejscowego.

2. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości (licząc od linii stanowiącej wschodnią granicę planu) 6 m, lecz nie mniej niż 8,0 m od najbliższej krawędzi jezdni oraz wg oznaczeń na rysunku planu.

Zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną

§ 8. 1. Zaopatrzenie w wodę nastąpi z gminnej sieci wodociągowej.

2. Zachowuje się istniejące i dopuszcza budowę lokalnych ujęć wody ze studni kopanych jako zabezpieczenie w przypadku awarii lub klęsk żywiołowych oraz z możliwością ich wykorzystania do celów gospodarczych.

§ 9. 1. Na terenie objętym planem miejscowym zezwala się na budowę indywidualnych przyobiektowych oczyszczalni ścieków, z dopuszczeniem rozsączania w obrębie terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

2. Do czasu zakończenia realizacji systemów gminnych dopuszcza się wykorzystanie zbiorników bezodpływowych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

3. Ustala się zakaz odprowadzenia ścieków komunalnych i bytowych do wód powierzchniowych i do ziemi.

§ 10. Postępowanie z odpadami komunalnymi zgodnie z przyjętym na terenie gminy planem gospodarowania odpadami.

§ 11. Ustala się zaopatrzenie terenu w energię elektryczną z istniejącego systemu sieci rozdzielczej, obowiązuje zakaz realizacji linii napowietrznych.

§ 12. Możliwość realizacji bezprzewodowej sieci telekomunikacji regulują przepisy odrębne.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) usługi towarzyszące, wymienione w § 4. ust. 1, pkt 2);
- 3) parkingi przyobiektowe;
- 4) komunikacja;
- 5) zieleń przydomowa;
- 6) obiekty małej architektury.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków:

- 1) podstawową formą zabudowy winny być – budynki wolno stojące, z poddaszem użytkowym, z możliwością podpiwniczenia. Dopuszcza się łączenie budynków mieszkalnych z gospodarczymi, garażowymi lub usługowymi. Preferuje się nadawanie budynkom rzutu zgodnego z tradycją historyczną – wydłużonego prostokąta, bądź w kształcie litery L;
- 2) gabaryty, forma architektoniczna budynków i pozostałych elementów zagospodarowania (mała architektura, ogrodzenia, zieleń) powinny być kształtowane w sposób nawiązujący harmonijnie do cech lokalnego krajobrazu i sąsiadującej zabudowy z uwzględnieniem położenia i ekspozycji. Dla zapewnienia ciągłości kulturowej zaleca się stosowanie rozwiązań przestrzennych i estetycznych nawiązujących do tradycji budownictwa regionu - tzw. stylu sudeckiego, poprzez sytuację, skalę, bryłę i formę architektoniczną;
- 3) wymiar pionowy budynków nie może przekraczać 12 metrów;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nie większa niż 2, wliczając w to poddasze użytkowe;
- 5) dopuszcza się garaż, ewentualną część usługową dobudowane lub wbudowane w zasadniczą kubaturę mieszkalną;
- 6) wymagana forma dachu: stromy, dwu- lub wielospadowy, symetryczny o jednakowym nachyleniu głównych połaci 30° - 50°, z możliwością doświetlenia poprzez realizację lukarn, świetlików lub okien dachowych, zadaszeń nad wejściem, naczółków itp.;
- 7) dla budynków gospodarczych i garaży – forma dachu dostosowana do dachu budynku mieszkalnego na tej samej działce;
- 8) dla wszystkich obiektów usytuowanych na działce obowiązuje ten sam kąt nachylenia połaci oraz materiał pokryciowy;
- 9) wymaganym pokryciem dachu jest dachówka ceramiczna lub elementy dachówkopodobne, w naturalnym ceglastym kolorze, warunek nie dotyczy dachów płaskich.

3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy: $0.1 \div 0.35$;
- 2) obszar zabudowany nie może stanowić więcej niż 45% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 35% powierzchni działki.

4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kompozycji przestrzennej: ogrodzenia z różnorodnych materiałów, o przeźroczystości większej niż 30%, z wyjątkiem żywopłotów oraz ogrodzeń betonowych prefabrykowanych.

5. Obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca na każde mieszkanie oraz 1 miejsce dodatkowe, w przypadku występowania małych biur lub gabinetów.

6. Miejsca parkingowe należy zlokalizować na działce zawierającej mieszkania, dla których liczona jest ilość tych miejsc.

Rozdział 3

Ustalenia końcowe

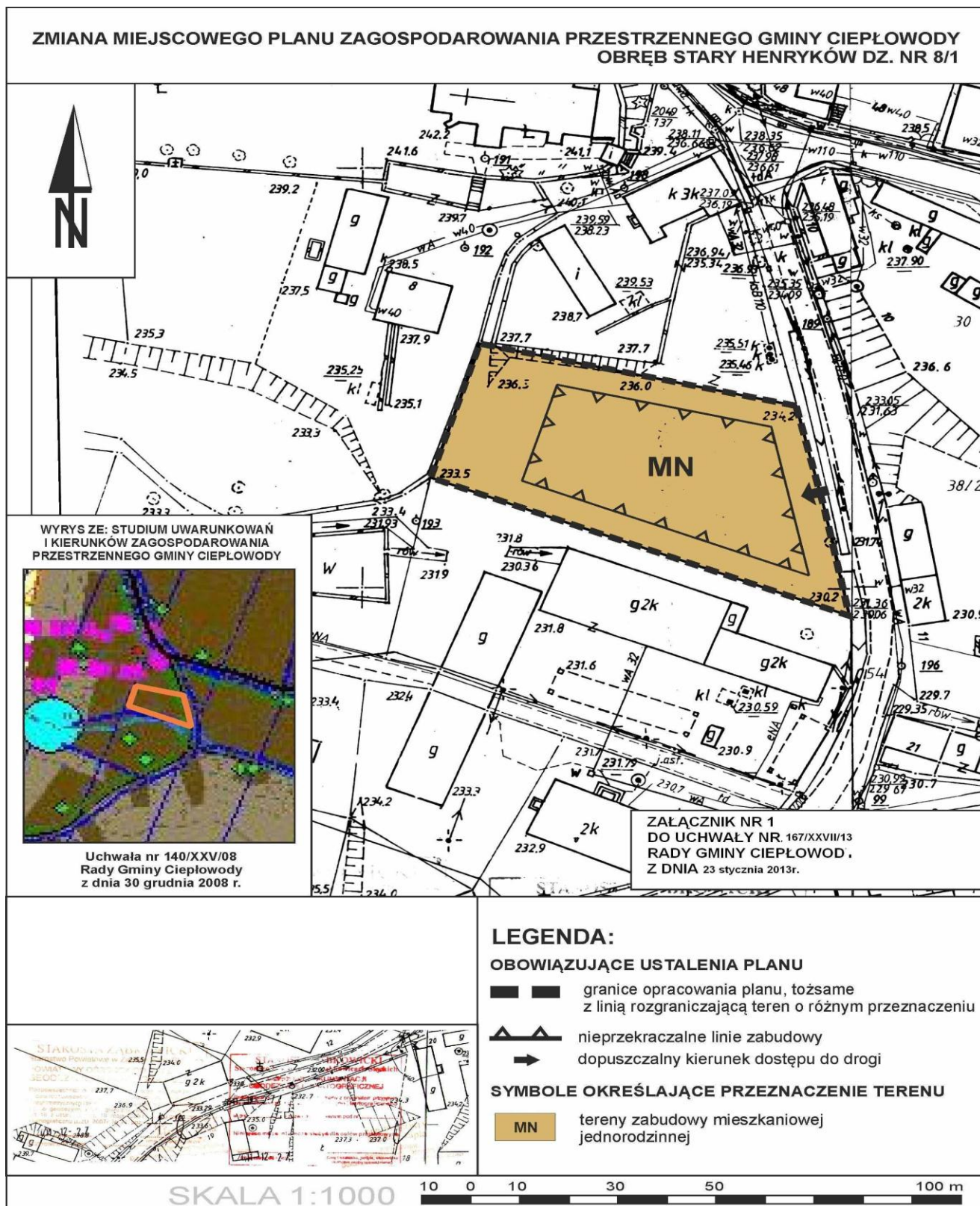
§ 14. Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej dla opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, na 30% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: MN.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ciepłowodny.

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

Przewodniczący Rady Gminy:
W. Gluza

Załącznik nr 1 do uchwały nr 167/
/XXVII/13 Rady Gminy Ciepłowody
z dnia 23 stycznia 2013 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr 167/
/XXVII/13 Rady Gminy Ciepłowody
z dnia 23 stycznia 2013 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 /j.t.Dz.U.2012.647/ Rada Gminy Ciepłowody rozstrzyga co następuje: W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu za środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 3 do uchwały nr 167/
/XXVII/13 Rady Gminy Ciepłowody
z dnia 23 stycznia 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.Dz.U.2012.647) Rada Gminy Ciepłowody rozstrzyga co następuje: Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz z przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych realizacji ustaleń planu wynika, iż jego przyjęcie oraz realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej nie pociąga za sobą wydatków z budżetu gminy