

**UCHWAŁA NR 154/XXXIV/17
RADY GMINY CIEPŁOWODY
z dnia 25 sierpnia 2017 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Ciepłowody w rejonie ul. Kolejowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.¹) oraz art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2017.1073.) oraz w związku z uchwałą Nr 108/XXV/16 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 29 listopada 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Ciepłowody w rejonie ul. Kolejowej, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowody, przyjętego Uchwałą nr 140/XXV/08 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 30.12.2008 r.", Rada Gminy Ciepłowody uchwala się, co następuje:

Rozdział I

Przedmiot i zakres ustaleń planu miejscowego

- § 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Ciepłowody w rejonie ul. Kolejowej.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ust. 1, zwany dalej planem miejscowym, obejmuje obszar wyznaczony na rysunku planu granicami planu miejscowego.
3. W planie miejscowym, o którym mowa w ust 1 nie określa się:
- 1) 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;
 - 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak przedmiotu ochrony;
 - 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ze względu na brak przedmiotu ustaleń;
 - 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, z uwagi na ich brak;
 - 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 6) dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, z uwagi na brak terenów podlegających ochronie akustycznej;
 - 7) zasad kształtowania krajobrazu z uwagi na brak audytu krajobrazowego dla Województwa Dolnośląskiego.
- § 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; parkingów i dróg wewnętrznych;
 2. przepisy szczególne i odrębne – obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, przepisy prawa miejscowego oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z prawomocnych decyzji;

¹ Zmiany do tekstu jednolitego zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r., poz. 1579 oraz 1948 oraz Dz. U. z 2017 r., poz. 730 oraz 935.

3. przeznaczenie podstawowe terenu - należy przez to rozumieć rodzaje obiektów i urządzeń, które winny dominować na terenie inwestycji;
 4. przeznaczenie uzupełniające terenu - należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
 5. uchwała - niniejsza uchwała.
- § 3. 1. Integralną częścią planu miejscowego jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do uchwały są ponadto:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej stanowi załącznik nr 3.
 3. Następujące oznaczenia na rysunku planu stanowią obowiązujące ustalenia planu:
 - 1) granice opracowania planu miejscowego;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) symbole określające przeznaczenie terenu;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) dopuszczalne kierunki dostępu do dróg publicznych.
 - § 4. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu i odpowiadające im symbole:
 1. tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej - oznaczone na rysunku planu symbolem P/U;
 2. tereny dróg wewnętrznych - oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;

Rozdział II

Przepisy ogólne dla całego obszaru objętego planem miejscowym

- § 5. 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) na terenie zabudowy produkcyjnej i usługowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem P/U ustala się realizację obiektów produkcyjnych, przemysłowych, usługowych, w tym handlowych, magazynowo - składowych wraz z administracyjnymi i socjalnymi, a także urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej towarzyszącej oraz: komunikacji wewnętrznej (placów, parkingów i dróg wewnętrznych), zieleni towarzyszącej i izolacyjnej;
 - 2) w obrębie każdej w wyodrębnianych działek budowlanych, projektowane budynki powinny być realizowane w jednym charakterze, z wykorzystaniem zbliżonych do siebie materiałów wykończeniowych i zastosowaniem podobnej geometrii dachów;
2. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:
 - 1) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji wibracji, hałasu, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód, nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania,
 - 2) uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
 - 3) na całym obszarze planu miejscowego obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i doziemnych a także do gruntu,
 - 4) wszystkie obiekty przemysłowe, składowe i usługowe należy wyposażyć w kanalizację sanitarną a powierzchnie narażone na zanieczyszczenia (drogi wewnętrzne, place utwardzone, miejsca postojowe) w kanalizację deszczową indywidualną lub gminną,
 - 5) w granicach objętych planem miejscowym brak jest terenów, podlegających ochronie akustycznej, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych,

- 6) ze względu na położenie terenu na obszarze jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) – Mała Śleza (SO0803) w procesie inwestycyjnym należy uwzględnić przepisy odrębne,
3. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się obowiązek wyposażenie terenu w zielen komponowaną, zaś architektura obiektów winna nawiązywać do charakteru zabudowy pasma osadniczego wsi.
4. W celu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego, w obrębie zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego AZP 59/164/89-27 oraz w strefie bezpośredniego sąsiedztwa wszystkie zamierzenia inwestycyjne, związane z pracami ziemnymi należy poprzedzić przeprowadzeniem badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,

§ 6. 1. W granicach obszarów objętych planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) Minimalne powierzchnie działek:
 - a) 1200 m² na cele zabudowy produkcyjnej i usługowej;
 - b) 4 m² dla działek pod wydzielone sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 2) Minimalne szerokości frontów działek:
 - a) 16 m na cele zabudowy produkcyjnej i usługowej;
 - b) 2 m dla działek wydzielanych na cele sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 3) Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° z tolerancją 10%.
- 4) dla potrzeb wydzielanych dróg wewnętrznych minimalna szerokość działki nie może być mniejsza niż 4,5 m.

§ 7. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. dostęp do drogi publicznej bezpośrednio przyległej do południowo-zachodniej granicy planu miejscowego pośrednio poprzez wydzielone i niewydzielone drogi wewnętrzne;
2. ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych, lecz nie mniej niż 1 stanowisko postojowe dla funkcji podstawowej, liczone wg wskaźnika 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni produkcyjno – usługowej, lub 1 miejsce na 2-ch zatrudnionych,
3. do wymaganej liczby miejsc postojowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatkach garażowych;
4. miejsca postojowe otwarte należy realizować jako utwardzone w całości lub w części;
5. miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować wg wskaźnika 1 miejsce / 6 pozostałych miejsc.

§ 8. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Infrastruktura techniczna - zasady ogólne:
 - 1) należy zapewnić połączenie infrastruktury technicznej dystrybucyjnej na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym;
 - 2) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenach inwestorów.
2. Ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych, dopuszcza się także korzystanie z własnych ujęć wody.
3. Kanalizacja sanitarna:
 - 1) odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych.
4. Kanalizacja deszczowa:
 - 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z dopuszczeniem

- studni chłonnych lub retencji a także do systemu zbiorczego kanalizacji deszczowej lub innego odbiornika wód na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy w miarę potrzeb utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora.
5. Elektroenergetyka:
- 1) zasilanie odbiorców napowietrzną lub kablową siecią elektroenergetyczną dystrybucyjną;
 - 2) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW;
 - 3) dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację nowych stacji transformatorowych (kubaturowych lub słupowych);
 - 4) w przypadku budowy kubaturowej stacji transformatorowej dopuszcza się jej lokalizację na granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną.
6. Zaopatrzenie w gaz:
- 1) docelowo dostawa gazu z dystrybucyjnej sieci gazowej, przyłączanie obiektów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
7. Zaopatrzenie w ciepło należy realizować z indywidualnych lub zbiorczych źródeł, zalecane stosowanie paliw proekologicznych, niskoemisyjnych (energia elektryczna, olej opałowy, gaz przewodowy lub płynny itp.) lub ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW.
8. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.

Rozdział III

Ustalenie szczegółowe dla wyznaczonych terenów

- § 9. 1. Wyznacza się teren zabudowy produkcyjnej i usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **P/U**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna i usługowa, bazy, składy i magazyny, bez określania wzajemnych proporcji.
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty i urządzenia towarzyszące;
 - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - c) komunikacja wewnętrzna, w tym drogi, place utwardzone, parkingi;
 - d) zielenią urządzoną.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) budynki przemysłowe, magazynowe i usługowe w zabudowie wolnostojącej lub zwartej;
 - 2) wskaźniki intensywności zabudowy w przedziale 0,2 do 1,0;
 - 3) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może przekroczyć 0,40;
 - 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 15 % powierzchni działki budowlanej;
 - 5) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie większa niż 15 m, licząc do najwyższego punktu połaci dachowej,
 - b) wymiar pionowy budowli nie większy niż 18 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;
 - 6) geometria dachów:
 - a) dachy strome, symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 15° do 30°,
 - b) dopuszcza się dachy płaskie;
 - c) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe,
3. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, odpowiednio:

- 1) 10 m od strony drogi powiatowej, przyległej do granicy południowo wschodniej granicy planu miejscowego,
 - 2) 5,0 m od strony dróg wewnętrznych.
 4. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji frontowych budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych.
 5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych na dachach stromych z dachówki lub materiału dachówkopodobnego, w kolorze naturalnej ceramiki budowlanej, na pozostałych dachach dopuszcza się inne materiały.
- § 10. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW.1 i KDW.2**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna;
 - b) obiekty i urządzenia towarzyszące;
 - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - d) zieleni urządzona.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających: od 4,5 m do 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

Rozdział IV

Ustalenia końcowe

- § 11. 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:
1. 1 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW.1 i KDW.2;
 2. 30 % dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U;
- § 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ciepłowody.
- § 13. Traci moc:
- 1) uchwała nr 8/II/2002 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 29 listopada 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części wsi Ciepłowody (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2003 r., Nr 9, poz. 199),
 - 2) uchwała nr 169/XXVII/2001 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 27 września 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Ciepłowody (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2001 r., Nr 155, poz. 2140),
 - 3) uchwała nr 126/XXII/2008 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 30 października 2008 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ciepłowody w rejonie ulicy Kolejowej (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2009 r., Nr 26, poz. 655).
- § 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCY

Rady Gminy

Janek Wolski

Załącznik nr 2 do uchwały Nr 154/XXXIV/17
Rady Gminy Ciepłowody z dnia 25 sierpnia 2017r

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2017r, poz. 1073/ 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 oddziaływania ustaleń miejscowego planu za środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

PRZEWODNICZĄCY

Rady Gminy


Jacek Wolski

Załącznik nr 3 do uchwały Nr 154/XXXIV/17
Rady Gminy Ciepłowody z dnia 25 sierpnia 2017r


Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2017r, poz. 1073 / Rada Gminy Ciepłowody rozstrzyga co następuje:

W ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

PRZEWODNICZĄCY

Rady Gminy


Jacek Wolski

UZASADNIENIE

Przedstawiany do uchwalenia na dzisiejszej sesji projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Ciepłowody w rejonie ul. Kolejowej został sporządzony w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obejmuje teren położony przy ul. Kolejowej w Ciepłowodach o powierzchni ok. 4 ha. Stanowią go 4 działki geodezyjne, na 3 z nich prowadzona jest aktualnie działalność gospodarcza. Działka nr 1075 w części pozostaje w użytkowaniu rolniczym.

Aktualnie w granicach sporządzanego dokumentu obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- w granicach działki nr 1073/1, 1073/2 oraz 1074 - mpzp przyjęty uchwałą nr 126/XXII/2008 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 30 października 2008r.
- w granicach działki nr 1075 - mpzp przyjęty uchwałą nr 8/II/2002 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 29 listopada 2002r.

Przedmiotem sporządzanego dokumentu jest opracowanie jednego miejscowego planu dla w/wym. terenów uwzględniającego aktualne interesy działających na nim podmiotów gospodarczych, w tym określenie nowych parametrów zabudowy dla przyszłych inwestycji kubaturowych.

Ustalenia miejscowego planu nie naruszają zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowody.

W toku sporządzania miejscowego planu wykonano czynności wynikające z art. zgodnie z art.17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W okresie od 3 lipca do 31 lipca 2017r projekt miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu z terminem zbierania uwag do dnia 14 sierpnia 2017r. W dniu 20 lipca 2017r o godz. 10.00 w siedzibie Urzędu Gminy Ciepłowody odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w miejscowym planie. W trakcie tego okresu nie złożono żadnej uwagi do wyłożonego dokumentu.

W związku z zakończeniem procedury sporządzenia miejscowego planu stwierdzam, iż przedkładana uchwała może podlegać uchwaleniu przez Radę Gminy.