

# **RADA GMINY CIEPŁOWODY**

## **Uchwała Nr 246/XXXVIII/14**

Rady Gminy Ciepłowody

z dnia 19 marca 2014r.

### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części gminy Ciepłowody w obrębie wsi Muszkowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t.Dz.U.2013.594 ze zm.), art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.Dz.U.2012.647 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr 199/XXXII/13 z dnia 3 lipca 2013 roku Rady Gminy Ciepłowody w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części gminy Ciepłowody, w obrębie wsi Muszkowice, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowody, przyjętego Uchwałą Nr 140 XXV/08 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 30.12.2008 roku, uchwała się co następuje:

## **Rozdział I - Ustalenia ogólne**

### **§ 1**

1. Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Ciepłowody, w obrębie wsi Muszkowice obejmujący obszar wyznaczony na załączniku graficznym nr 1 granicami opracowania.
2. W planie, 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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ze względu na brak przedmiotu ustaleń;
  - 3) sposobów i terminów 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: zadaszeń nad wejściami do budynków, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów i okapów nie przekraczających tej linii o więcej niż 1,5 m, części podziemnych obiektów budowlanych, komunikacji wewnętrznej oraz uzbrojenia terenu;
- 2) powierzchnia zabudowy – powierzchnia zajęta przez budynek lub budynki w zewnętrznym obrysie ich ścian zewnętrznych na poziomie parteru;
- 3) wymiar pionowy budynku – należy przez to rozumieć wymiar pionowy mierzony od poziomu terenu 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 część przeznaczenia terenu, które dominuje na danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu;

- 6) przeznaczenie uzupełniające terenu - należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 7) drogi wewnętrzne ogólnodostępne oraz drogi transportu rolnego i drogi gospodarcze - należy przez to rozumieć inne niż publiczne drogi obsługujące poszczególne nieruchomości, położone poza ogrodzeniami zakładów, usług i zabudowy mieszkalnej, które na podstawie odrębnych uchwał rady gminy mogą być zaliczone do gminnych dróg publicznych;
- 8) urządzenia towarzyszące - urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, takie jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe, place pod śmietniki i osłony śmietnikowe oraz stacje transformatorowe;
- 9) 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) granica opracowania planu miejscowego;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) symbole identyfikujące tereny;
  - 5) dopuszczalne kierunki dostępu do drogi;
3. Pozostałe oznaczenia graficzne planu nie stanowią jego ustaleń i mają charakter informacyjny.
4. Załącznikami do uchwały są:
  - 1) rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
  - 2) rozstrzygnięcie o nienaruszaniu ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowody stanowiące załącznik nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 3;
  - 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej stanowiące załącznik nr 4.

### § 4

1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:
  - 1) usługi, produkcja, składy i magazyny - należy przez to rozumieć wyłącznie takie rodzaje działalności gospodarczej, związanej bezpośrednio z rolnictwem, lokalizacja których nie podlega przepisom odrębnym z zakresu ochrony gruntów rolnych;
  - 2) zielen towarzysząca, przez co rozumie się zielen urządzoną, w tym; trawniki, krzewy, pojedyncze drzewa lub ich zgrupowania;
  - 3) komunikacja, przez co rozumie się: drogi i place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe.
2. Na każdym z terenów zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie.
3. Ograniczenie, o którym mowa w ust. 2, nie dotyczy urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym.

### § 5

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Nie ustala się innych niż zawarte w przepisach odrębnych zasad ochrony środowiska i przyrody.
2. Nie ustala się zasad ochrony krajobrazu kulturowego – ze względu na brak obiektów tworzących taki krajobraz.

## § 6

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz lokalizacji zabudowy

1. Nową zabudowę na terenach dotychczas niezabudowanych należy lokalizować w nawiązaniu do wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy odpowiednio:
  - 1) w odległości 5 m od granicy północnej z drogą KDW.2,
  - 2) indywidualnych linii zabudowy, jako kontynuacji istniejącej zabudowy,
  - 3) w pasach przyległych do dróg, na których występuje już zabudowa bliżej niż określona w ppkt 1) w nawiązaniu do niej,
2. Jako podstawowe kierunki lokalizowania budynków należy przyjąć równoległe lub prostopadłe do wyznaczonych linii zabudowy wzdłuż dróg publicznych, z których odbywać się będzie zjazd na nieruchomość.

## § 7

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

W granicach terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem RU zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne wraz z otoczeniem, podlegające ochronie właściwego organu, w obrębie którego wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy prowadzić w oparciu o przepisy odrębne.

## § 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości.
2. Obowiązuje zakaz wydzielania działek nie mających dostępu do drogi publicznej znajdującej się poza granicą planu lub terenu w granicach planu o symbolu KDW, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki, mającej dostęp do drogi publicznej znajdującej się poza granicą planu lub terenu w granicach planu o symbolu KDW.
3. Dla terenów działalności gospodarczej, oznaczonych na rysunku planu symbolem RU ustala się minimalną wielkość działek 3000 m<sup>2</sup>, bez określania wielkości maksymalnej
4. Ustala się minimalną i maksymalną szerokość frontu działek terenach RU – w przedziale 50 ÷ 150m.
5. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90<sup>0</sup>, z tolerancją ± 5%.

## § 9

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Wyznacza się teren, stanowiący fragment pasa drogowego drogi gminnej, oznaczony w planie symbolem KDW, w odniesieniu do którego obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) kategoria drogi – droga wewnętrzna, ogólnodostępna, o docelowej szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m, co oznacza po 4,0 m licząc od osi istniejącej drogi w obydwu kierunkach,
  - 2) przedmiotowy teren przeznaczony jest na poszerzenie pasa istniejącej drogi transportu rolnego, przebiegającej poza granicą planu, wg oznaczenia na rysunku planu;
  - 3) na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się następujące kategorie przeznaczenia terenu: ulice, chodniki i ciągi piesze, zielen, inne urządzenia towarzyszące drogom i infrastrukturze.

2. Dla dróg publicznych i wewnętrznych ustala się:
  - 1) utrzymanie, modernizację, rozbudowę i budowę urządzeń drogowych, w tym korektę łuków poziomych oraz realizację chodników, miejsc postojowych, placów do zawracania itp., dla uzyskania parametrów technicznych określonych w przepisach szczególnych;
  - 2) przebudowę skrzyżowań;
  - 3) umieszczanie tablic i urządzeń reklamowych – w zgodzie z zapisami uchwały oraz przepisami odrębnymi;
  - 4) utrzymanie oraz możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, pasów zieleni, zieleni izolacyjnej oraz obiektów małej architektury.
3. Projektowane w obszarze zainwestowanym drogi wewnętrzne, nie stanowiące dróg ogólnodostępnych muszą spełniać wymagania wynikające z przepisów techniczno-budowlanych a także potrzeb funkcjonalnych.

## **§ 10**

### Zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych

Na obszarze objętym planem dopuszcza się wyłącznie sytuowanie tablic, szyldów i innych nośników reklamowych i informacyjnych odnoszących się do prowadzonej na terenie działalności.

## **§ 11**

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

1. Na całym obszarze planu sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w obrębie terenów dróg, dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach prowadzenie infrastruktury także przez pozostałe tereny.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się włączenie terenu do istniejącej gminnej sieci wodociągowej, przy czym na części terenu nie objętym siecią wodociagową dopuszcza się do czasu budowy tej sieci korzystanie i realizację z ujęć indywidualnych na zasadach zawartych w przepisach odrębnych;
3. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:
  - 1) sukcesywną rozbudowę gminnej sieci kanalizacyjnej obejmującą obszar planu z odprowadzeniem ścieków do systemu kanalizacji i oczyszczalni ścieków;
  - 2) do czasu zakończenia realizacji systemów dopuszcza się wykorzystanie i realizację zbiorników bezodpływowych lub przyobiektowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
  - 3) obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych odpowiednio ścieków komunalnych i bytowych do wód powierzchniowych i do ziemi;
  - 4) nakaz odprowadzania wód deszczowych z dróg, parkingów, terenów aktywności gospodarczej - zgodnie z przepisami szczególnymi;
4. Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
5. Dopuszcza się budowę oraz rozbudowę sieci i urządzeń przesyłu i zaopatrzenia w gaz ziemny.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie indywidualnych, wysokosprawnych systemów z wykorzystaniem atestowanych urządzeń grzewczych, dopuszcza się stosowanie innych rozwiązań w postaci źródeł zdalaczynnych, jednakże przy wykorzystaniu wyłącznie sieci doziemnych.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - 1) zasilanie obszaru z istniejących stacji elektroenergetycznych poprzez istniejące linie i stacje transformatorowe;
  - 2) dopuszcza się realizację niezbędnych urządzeń elektroenergetycznych rozdzielczych na całym obszarze planu miejscowego;
  - 3) w przypadku konieczności budowy stacji transformatorowych 20/0,4kV zezwala się na stosowanie stacji słupowych lub kontenerowych, których nie dotyczy wyznaczona linia zabudowy.
8. System łączności na obszarze objętym planem przewiduje się odpowiednio:

- 1) dopuszcza się prowadzenie podziemnej sieci telekomunikacyjnej na terenach wszystkich dróg wewnętrznych;
- 2) utrzymuje się istniejący system łączności przewodowej oraz ustala kontynuację budowy sieci magistralnych i abonenckich;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń przekaźnikowych telefonii bezprzewodowej.

## **Rozdział II - Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów**

### **§ 12**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RU ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:
  - 1) usługi, produkcja, składy magazyny (z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 1))
  - 2) komunikacja;
  - 3) zieleni;
  - 4) obiekty małej architektury.
2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków:
  - 1) wymiar pionowy budynków nie może być większy niż 16 metrów;
  - 2) formy dachu nie ustala się.
3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:
  - 1) suma powierzchni zabudowy nie może stanowić więcej niż 60% powierzchni działki;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 15% powierzchni działki;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale  $0,4 \div 1,5$ .
4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego - obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 0,7 ilości planowanej liczby pracowników obiektu podczas jednej zmiany, parkingi należy zlokalizować na działkach wchodzących w skład zamierzenia inwestycyjnego zawierającego obiekt, dla którego liczona jest ilość miejsc.
5. Dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
6. Wejścia główne do budynków oraz dojazdy obowiązują od strony dróg dojazdowych.
7. Dojazd może być realizowany także przez drogi wewnętrzne nie wydzielone, zgodnie parametrami określonymi w przepisach odrębnych.
8. Zezwala się na lokalizację budowli i urządzeń technologicznych, związanych z prowadzoną działalnością rolniczą o parametrach wynikających z potrzeb funkcjonalnych i użytkowych.

## **Rozdział III - Ustalenia końcowe**

### **§ 13**

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) 0 % dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: KDW;
- 2) 30 % dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: RU.

### **§ 14**

W obszarze objętym planem nie ustala się terenów, stanowiących obszar przestrzeni publicznych.

### **§ 15**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ciepłowod.

### **§ 16**

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

**Stwierdzenie, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowody**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /j.t.Dz.u.2012.647 ze zm./, Rada Gminy stwierdza, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Ciepłowody w obrębie wsi Muszkowice, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowody, przyjętego uchwałą Nr 140 XXV/08 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 30 grudnia 2008 roku.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy

*Władysław Gluza*

**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 /j.t.Dz.U.2012.647 ze zm./ 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.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy  
*Władysław Gluza*

---

**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 / j.t.Dz.U.2012.647 ze zm. / Rada Gminy Ciepłowy rozstrzyga co następuje:

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

KZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy

*Władysław Gluza*

## UZASADNIENIE

Przedstawiany do uchwalenia na dzisiejszej sesji projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu wsi Muszkowice został sporządzony w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obejmuje swoimi granicami działki nr 229/27 i 229/38 o łącznej powierzchni 3,71 ha. Rozpoczęcie prac nastąpiło na podstawie uchwały nr 199/XXXII/13 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 3 lipca 2013r. Wnioskodawcą miejscowego planu jest właściciel terenu tj. Małopolska Hodowla Roślin – HBP sp. z o.o. w Krakowie oddz. Nasiona Kobierzyc. Firma prowadzi na w/wym. terenie działalność usługowo – produkcyjną z zakresu rolnictwa, na bazie istniejących obiektów po byłym PGR. W celu umożliwienia jej modernizacji i rozwoju koniecznym jest zmiana ustaleń obowiązującego na tym terenie miejscowego planu, który ogranicza plany inwestycyjne działającego na tym terenie podmiotu gospodarczego.

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

W toku sporządzania planu, zgodnie z art.17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wykonano następujące czynności:

1. ogłoszono o zbieraniu wniosków do projektu planu w prasie i na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy na etapie rozpoczęcia prac nad planem, w okresie od 15 lipca do 5 sierpnia 2013r,
2. zawiadomiono uprawnione organy i jednostki o rozpoczęciu prac nad planem, pismem nr BGP.6722.9.2013 z dnia 15 lipca 2013r oraz rozpatrzone zgłoszone wnioski,
3. sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko, po uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska zakresu prognozy,
4. sporządzono prognozę finansową realizacji ustaleń planu,
5. zaopiniowano i uzgodniono projekt planu z organami i jednostkami,
6. wprowadzono zmiany do zapisów projektu planu zgodnie z uzyskanymi opiniami i uzgodnieniami,
7. wyłożono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od dnia 21 stycznia do 19 lutego 2014r z terminem składania uwag do dnia 4 marca 2014r. W dniu 18 lutego 2014r odbyła się dyskusja publiczna. W trakcie tego etapu nie złożono żadnej uwagi do projektu miejscowego planu.

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