

RADA GMINY CIEPŁOWODY

UCHWAŁA NR 265/XLII/14 RADY GMINY CIEPŁOWODY z dnia 11 czerwca 2014 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Ciepłowody w obrębie wsi Brochocin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t.Dz.U.2013.594 ze zm.) oraz art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.Dz.U.2012.647 ze zm.) oraz w związku z uchwałą: Nr 200/XXXII/13 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 3 lipca 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Ciepłowody w obrębie Brochocin, 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.", uchwała się, co następuje:

Rozdział I. - Ustalenia ogólne

- § 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Ciepłowody w obrębie wsi Brochocin.
2. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w ust. 1, zwana dalej planem miejscowym, obejmuje obszar wyznaczony na rysunku planu granicami planu miejscowego.
3. 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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz 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.
- § 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) obszar zabudowany – obszar zajęty przez budynek i budynki, powiększony o wszystkie nawierzchnie utwardzone;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków liczonej w zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych, bez uwzględnienia balkonów, loggi i tarasów, do powierzchni działki, na której usytuowane są te budynki;
 - 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) granica opracowania planu miejscowego;
 - 2) symbole określające przeznaczenie terenu;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) dopuszczalne kierunki dostępu do dróg publicznych.
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) usługi, przez co rozumie się lokalizację budynków przeznaczonych na pełnienie funkcji usługowych, związanych ze sportem, rekreacją, obsługą ruchu turystycznego, w tym: pensjonaty, gastronomia, wypożyczalnie sprzętu sportowego, gabinety odnowy biologicznej i rehabilitacji itp;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa, przez co rozumie się budynki mieszczące funkcję mieszkaniową bezpośrednio związaną z prowadzonymi usługami, o których mowa w pkt.1);
 - 3) zieleni urządzona, przez co rozumie się trawniki, niskie krzewy, pojedyncze drzewa i ich zgrupowania stanowiące skończoną kompozycję;
 - 4) komunikacja, przez co rozumie się: ścieżki piesze i rowerowe, parkingi;
 - 5) urządzenia sportu, rekreacji i turystyki, przez co rozumie się budowle i urządzenia, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, takie jak boiska, place do jazdy na rolkach i rowerach, mini golfy, ścianki wspinaczkowe, place zabaw itp.
 - 6) łąki i zieleni łąkowa
2. W celu zapewnienia właściwych warunków ochrony przed hałasem ustala się, że na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem US,MN obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych;

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- § 5. 1. Obszar planu położony jest w obrębie jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) – Mała Śleza od źródła Pluskawy o kodzie PLRW6000161336469, która stanowi część scalonej części wód Mała Śleza (SO0803) – obowiązują zatem ustalenia wynikające z Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, zatwierdzonego przez Radę Ministrów w dniu 22.02.2011r. i ogłoszonego w dniu 27.05.2011r. (M.P. 2011, Nr 40, poz. 451).

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- § 6. 1. Lokalizacja zabudowy i ukształtowanie poszczególnych budynków musi spełniać warunki określone w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.
2. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy:
- 1) wzdłuż drogi publicznej znajdującej się poza północno – zachodnią granicą opracowania planu miejscowego w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczających,
 - 2) dla maksymalnego dopuszczalnego zasięgu zabudowy kubaturowej – wg oznaczenia na rysunku planu.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

- § 7. 1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości, także łączenie działek.
2. Obowiązuje zakaz wydzielania działek nie mających dostępu do drogi publicznej znajdującej się poza granicą planu, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki, mającej dostęp do drogi publicznej.

3. Dla terenu działalności usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem US,MN ustala się minimalną wielkość działek 1500 m², bez określania wielkości maksymalnej.
4. Ustala się minimalną i maksymalną szerokość frontu działek w przedziale 30 ÷ 50m.
5. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z tolerancją ± 5%.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

- § 8. 1. Dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych, mających dostęp do drogi publicznej znajdującej się poza granicą planu przy jego południowo wschodniej granicy.
2. Drogi wewnętrzne, o których mowa w ust 1 muszą spełniać wymagania zawarte w przepisach odrębnych.

Zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych

- § 9. Dopuszcza się sytuowanie tablic, szyldów i innych nośników reklamowych i informacyjnych dotyczących prowadzonej działalności w formie tablic analogowych. Na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz stosowania nośników w postaci sterowanych cyfrowo wyświetlaczy, oraz tablic ze świecącymi wzorami złożonymi z diod LED.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- § 10. 1. Przebieg poszczególnych sieci należy projektować z poszanowaniem przestrzeni przeznaczonych do zainwestowania, w odległościach minimalnych dopuszczonych przepisami odrębnymi od innych sieci oraz z uwzględnieniem podziałów terenu naturalnych i prawnych.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaspokojenie potrzeb dla planowanych inwestycji, na cele komunalne i ochronę przeciwpożarową nastąpi poprzez rozbudowę sieci i urządzeń.
 - 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.
 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) zezwala się na budowę indywidualnych oczyszczalni przyobiektowych;
 - 3) do czasu zakończenia realizacji systemów dopuszcza się wykorzystanie zbiorników bezodpływowych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
 - 4) ustala się zakaz odprowadzenia ścieków komunalnych do wód powierzchniowych i do gruntu;
 4. Postępowanie z odpadami komunalnymi należy prowadzić zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami.
 5. W zakresie zaopatrzenia w gaz, dopuszcza się budowę sieci i urządzeń przesyłu i zaopatrzenia w gaz ziemny.
 6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie rozwiązań i urządzeń opartych wyłącznie o ekologiczne (z wyłączeniem paliw stałych) źródła energii.
 7. W zakresie zaopatrzenia w energię, utrzymuje się zasilanie obszaru z istniejących stacji elektroenergetycznych (GPZ) poprzez sieć rozdzielczą napowietrzno – kablową 20 kV i istniejące stacje transformatorowe, dopuszcza się rozbudowę sieci niskich napięć oraz niezbędnych urządzeń towarzyszących, a także punktów oświetlenia dla potrzeb ogólnodostępnych powierzchni komunikacji wewnętrznej.
 8. W zakresie telekomunikacji ustala się na całym obszarze planu dopuszczalność się prowadzenia podziemnej sieci telekomunikacyjnej (z wyjątkiem indywidualnych przyłączy do sieci) wyłącznie poza wyznaczonymi liniami zabudowy, realizację sieci telefonii bezprzewodowej dopuszcza się na warunkach, wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych.

Rozdział 2. - Ustalenia szczegółowe

- § 11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US,MN ustala się następujące podstawowe kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) usługi, wymienione w § 4 uchwały;
 - 2) urządzenia sportu, rekreacji i turystyki;
 - 3) zieleń urządzona.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się:
- 1) zabudowa mieszkaniowa, wymieniona w § 4 uchwały;
 - 2) komunikacja wewnętrzna.
3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków:
- 1) pionowy wymiar budynków nie może być większy niż 12 metrów;
 - 2) wprowadza się zakaz stosowania: płyt warstwowych oraz innych z tworzyw sztucznych, jako materiału wykończeniowego ścian zewnętrznych;
 - 3) wymagana forma dachu: płaski, dwuspadowy lub wielospadowy symetryczny o jednakowym nachyleniu głównych połaci $35^\circ - 50^\circ$;
 - 4) dla wszystkich obiektów usytuowanych na działce obowiązuje ten sam kąt nachylenia połaci oraz materiał pokryciowy;
 - 5) wymaganym pokryciem dachów jest dachówka ceramiczna lub elementy dachówkopodobne;
 - 6) wymaganym kolorem pokryć dachowych są kolory czarny lub ciemnoszary;
4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:
- 1) wskaźnik intensywności zabudowy: $0.1 \div 0.5$;
 - 2) obszar zabudowany nie może stanowić więcej niż 30% powierzchni działki;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 60% powierzchni działki.
5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kompozycji przestrzennej: obowiązują ogrodzenia z różnorodnych materiałów, o przezroczystości większej niż 30%, z wyjątkiem żywopłotów.
6. Obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż:
- 1) 1 miejsce na każdy pokój hotelowy;
 - 2) 1 miejsce na każde 30 m² powierzchni gastronomicznej lub przeznaczonej do organizacji imprez;
 - 3) 3 stałe miejsca parkingowe dla funkcji rekreacyjno - sportowej;
- § 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZŁ ustala się rolnicze użytkowanie – zieleń łąkowa.
2. Na wymienionym w ust. 2 terenie obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

- § 13. 1. 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 poziomie 30%.
- § 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ciepłowody
- § 15 Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy

Władysław Gluza

Załącznik nr 2 do uchwały Nr 265/XLII/14
Rady Gminy Ciepłowody z dnia 11 czerwca 2014 r.

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 w obrębie wsi Brochocin wyłożonego do publicznego wglądu w okresie od 22 kwietnia do 22 maja 2014r z terminem zbierania uwag do dnia 5 czerwca 2014r, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 3 do uchwały Nr 265/XLII/14
Rady Gminy Ciepłowody z dnia 11 czerwca 2014 r.

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 Ciepłowody rozstrzyga co następuje:

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy

Władysław Gluza

UZASADNIENIE

Przedstawiany do uchwalenia na dzisiejszej sesji **projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Ciepłowody w obrębie wsi Brochocin** został sporządzony w oparciu o uchwałę nr 200/XXXII/13 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 3 lipca 2013r w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obszar objęty miejscowym planem stanowi teren działki nr 101/5 o powierzchni 1,03 ha położonej we wschodniej części wsi, przy drodze w kierunku wsi Dobrzenice.

Aktualnie na w/wym. terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowody przyjęty uchwałą nr 47/X/2007 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 31 sierpnia 2007r. Zgodnie z jego zapisami utrzymuje się jego rolnicze przeznaczenie

Wniosek o określenie nowego przeznaczenia dla przedmiotowego terenu sformułowała gmina, właściciel terenu. Zamierza na nim zlokalizować usługi nie związane z działalnością rolniczą, w tym boisko sportowe i plac zabaw z urządzeniami terenowymi i małą architekturą, z towarzyszeniem funkcji mieszkaniowej.

Tak sprecyzowane cele miejscowego planu wymagały, w procedurze jego sporządzenia, uzyskanie zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, zgodnie z wymogami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych /j.t. Dz.U.2013.1205 ze zm./. Stosowny wniosek został sformułowany na planowaną wielkość 0,79 ha /Ł II/. Decyzją nr GZ.tr.057-602-50/14 z dnia 10 kwietnia 2014r. Minister wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia wnioskowanych gruntów rolnych na cele nierolnicze.

W terminie od dnia 22 kwietnia do dnia 22 maja 2014r projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu z terminem zakończenia zbierania uwag do dnia 5 czerwca 2014r. W dniu 22 maja 2014r odbyła się dyskusja publiczna. W trakcie tego etapu opracowania planu nie złożono żadnej uwagi.

Wobec zakończenia procedury opracowania w/wym. miejscowego planu oświadczam, przedstawiany projekt miejscowego planu części wsi Brochocin może podlegać uchwaleniu przez Radę Gminy. Jego ustalenia nie naruszają zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowody,