

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 uchwała, co następuje:

**Rozdział I.
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) uchwałą – niniejsza uchwałą.
- § 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 wolnostojące lub bliźniaczo usytuowane budynki mieszkalne jednorodzinne;
 - 2) usługi, w tym w szczególności:
 - a) biura małe i gabinety, przez co rozumie się wydzielenie 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) zielen 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 wolnostojące, 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 ceglстым 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

Władysław Gluza



UZASADNIENIE

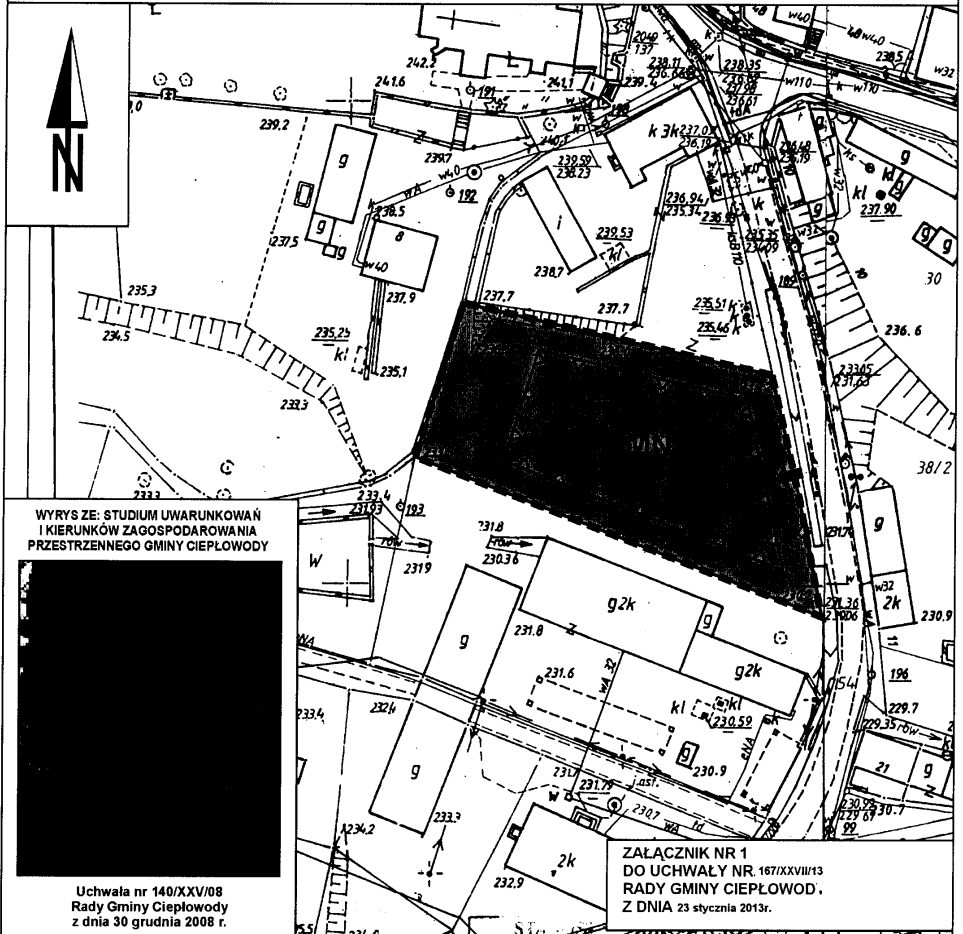
Przedstawiany do uchwalenia na dzisiejszej sesji projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rozpoczęcie prac nastąpiło na podstawie uchwały nr 69/XI/11 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 31 sierpnia 2011r. Teren objęty projektem planu obejmuje działkę nr 8/1 obręb Stary Henryków o powierzchni ok. 0,31 ha. Przedmiotem miejscowego planu jest przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna z usługami towarzyszącymi zgodnie z wnioskiem właściciela nieruchomości. Ustalenia miejscowego planu nie naruszają zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowody.

W toku procedury formalno-prawnej sporządzania planu, zgodnie z art.17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

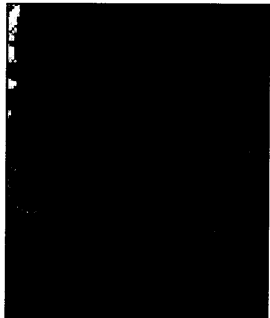
1. ogłoszono o zbieraniu wniosków do projektu planu w prasie i na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy na etapie rozpoczęcia prac nad planem, w okresie od 7 września do 30 września 2011 r., brak wniosków złożonych w tym okresie,
2. zawiadomiono uprawnione organy i jednostki o rozpoczęciu prac nad planem, pismem nr BGP.6722.12.11 z dnia 7 września 2011 r. 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 23 października do 23 listopada 2012r., z terminem składania uwag do dnia 7 grudnia 2012 r. W dniu 22 listopada 2012r 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.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CIEPŁOWODY
OBRĘB STARY HENRYKÓW DZ. NR 8/1



WYRYS ZE: STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY CIEPŁOWODY



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

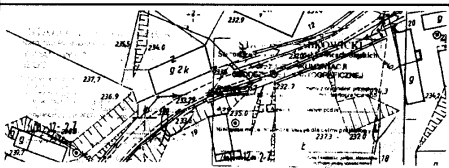
ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR. 167/IX/XXVIII/13
RADY GMINY CIEPŁOWOD.
Z DNIA 23 stycznia 2013r.

zespół autorski:
mgr inż. arch. Agnieszka Kwaśniak
mgr Zofia Janiszewska
inż. bud. Andrzej Trela
mgr inż. Karol Leszczyński

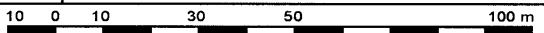


LEGENDA:

- OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU**
- granice opracowania planu, tożsame z linią rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu
 - nieprzekraczalne linie zabudowy
 - dopuszczalny kierunek dostępu do drogi
- SYMBOLE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU**
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej



SKALA 1:1000



Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu 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/ 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.



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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym / j.t.Dz.U.2012.647 / Rada Gminy Ciepłowy 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

