

Projekt z dnia
3.09.14

**Uchwała NR/..../ 14
Rady Gminy Ciepłowody
z dnia 2014 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Koźmice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t.Dz.U.2013.594 ze zm.), art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.Dz.U.2012.647 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr 149 / XXIII / 12 z dnia 30 października 2012r. Rady Gminy Ciepłowody w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Koźmice, 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 co następuje:

**ROZDZIAŁ 1
Ustalenia ogólne
§ 1**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Koźmice zwany dalej planem, obejmuje obszar położony w obrębie wsi Koźmice zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu granicami. Przedmiot planu jest zgodny z ustaleniami zawartymi w art. 15, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. W planie, o którym mowa w ust 1 nie określa się:
 - 1) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ze względu na brak przedmiotu ustaleń;
 - 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak takich przestrzeni;
 - 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, ze względu na brak występowania takich terenów i obiektów;
 - 5) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak obiektów podlegających ochronie;
 - 6) zasad ochrony krajobrazu kulturowego - ze względu na brak obiektów tworzących taki krajobraz.

§ 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, schodów, balkonów, wykuszy, tarasów, loggii, gzymsów i okapów nie przekraczających tej linii o więcej niż 1,5m i części podziemnych obiektów budowlanych, nawierzchni utwardzonych oraz uzbrojenia terenu;
- 2) przepisy szczególne i odrębne - obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, przepisy prawa miejscowego oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z prawomocnych decyzji;
- 3) przeznaczenie podstawowe terenu - należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, które dominuje na danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 4) przeznaczenie uzupełniające terenu – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 5) drogi wewnętrzne ogólnodostępne – należy przez to rozumieć inne niż publiczne drogi, obsługujące poszczególne nieruchomości, położone poza ogrodzeniami zabudowy mieszkalnej, które na podstawie odrębnych uchwał rady gminy mogą być zaliczone do gminnych dróg publicznych;
- 6) urządzenia towarzyszące urządzeniom technicznym zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, takie jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe, place pod śmietniki u osłony śmietnikowe oraz stacje transformatorowe;

- 7) uciążliwość – należy przez to rozumieć zjawiska lub stany, powodujące dyskomfort funkcjonowania dla mieszkańców;
- 8) 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 sposobach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) symbole identyfikujące tereny;
 - 5) dopuszczalne kierunki dostępu do drogi;
 - 6) pas techniczny istniejącej linii energetycznej 20 kV.
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 sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji zakresie infrastruktury technicznej stanowiące załącznik nr 3.

§ 4

1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług, przez co rozumie się budynek lub budynki, w których nie więcej niż 60% łącznej powierzchni użytkowej przeznacza się na cele usług i drobnej wytwórczości, wymienionych w pkt.2);
 - 2) usługi i drobna wytwórczość, przez co rozumie się w szczególności:
 - a) handel detaliczny
 - b) mała gastronomia
 - c) usługi drobne;
 - d) agroturystyka
 - e) produkcję żywności, rękodzieła oraz innych podobnych w ilościach nieprzemysłowych i w procesach technologicznych pozwalających na spełnienie wymogów zawartych w § 5.
 - 3) zieleni towarzysząca, przez co rozumie się przydomowe tereny zieleni komponowanej z małą architekturą, urządzeniami rekreacji otwartej, zbiornikami wodnymi itp;
 - 4) wody stojące i płynące;
 - 5) komunikacja, przez co rozumie się: ulice 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

W celu zapewnienia właściwych warunków ochrony przed hałasem, ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla terenu oznaczonego symbolem MNU – jak dla terenów mieszkalno - usługowych

§ 6

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

Na obszarze objętym planem miejscowym brak jest obiektów i stref podlegających ochronie konserwatorskiej, w przypadku jakichkolwiek znalezisk w trakcie prowadzenia prac ziemnych, wskazujących na ich historyczny charakter, obowiązują przepisy odrębne.

§ 7

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Nową zabudowę należy lokalizować w nawiązaniu do wyznaczonych na rysunku planu w odległości 10,0 m od drogi publicznej, przyległej do zachodniej granicy obszaru, indywidualnych linii zabudowy.
2. Lokalizacja zabudowy i ukształtowanie poszczególnych budynków musi także spełniać warunki określone w § 12. oraz przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.

§ 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości.
2. Obowiązuje zakaz wydzielania działek nie mających dostępu do drogi publicznej znajdującej się poza granicami planu tj. działka nr 21/2dr w obrębie Koźmice, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki, mającej dostęp do wyżej wymienionych dróg.
3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (**MNU**) ustala się wielkość działek w przedziale 1000÷2500m².
4. Na terenach MNU ustala się minimalną i maksymalną szerokość frontu działek – w przedziale 25÷35m.
5. Kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego - 90°, z tolerancją 5%.

§ 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Dla obszaru objętego planem miejscowym należy przewidzieć dostęp do drogi publicznej w ciągu drogi powiatowej nr 3163D, poprzez drogi wewnętrzne, realizowane wg wymogów ust. 2.
2. Dla dróg wewnętrznych ogólnodostępnych, nie wydzielonych na rysunku planu ustala się:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających powinna wynosić nie mniej niż 8 metrów;
 - 2) utrzymanie oraz możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej i pasów zieleni;

§ 10

Zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych

Na obszarze objętym planem dopuszcza się sytuowanie tablic, szyldów i innych nośników reklamowych z uwzględnieniem poniższych warunków:

- 1) na terenach MNU, w przypadku występowania działalności usługowej dopuszcza się stosowanie nośników reklamowych i informacyjnych dotyczących tej działalności w formie tablic analogowych o powierzchni do 1,5m²;
- 2) na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz stosowania nośników w postaci sterowanych cyfrowo wyświetlaczy, oraz tablic ze świecącymi wzorami złożonymi z diod LED.

§ 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

1. Na całym obszarze planu sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w obrębie dróg, dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach prowadzenie infrastruktury przez pozostałe tereny.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) włączenie wszystkich terenów do gminnej sieci wodociągowej, przy czym na terenach nie objętych siecią wodociagową dopuszcza się do czasu budowy tej sieci korzystanie i realizację z ujęć indywidualnych na zasadach zawartych w przepisach odrębnych;
 - 2) zaspokojenie potrzeb dla planowanych inwestycji, na cele komunalne i ochronę przeciwpożarową nastąpi poprzez rozbudowę sieci i urządzeń;
 - 3) zachowuje się istniejące i dopuszcza budowę lokalnych ujęć wody ze studni kopalnych jako zabezpieczenie w wypadku awarii lub klęsk żywiołowych oraz z możliwością ich wykorzystania do celów gospodarczych.
3. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się;
- 1) sukcesywną rozbudowę gminnej sieci kanalizacyjnej obejmującą obszar planu z odprowadzeniem ścieków do systemu kanalizacji i oczyszczalni ścieków;
 - 2) dopuszcza się wykorzystanie i realizację zbiorników bezodpływowych lub przyobiektowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi;
 - 3) obowiązuje zakaz odprowadzania ścieków komunalnych i bytowych do wód powierzchniowych i do gruntu;
 - 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dróg, parkingów, terenów usługowych oraz mieszkaniowych - zgodnie z przepisami szczegółowymi;
4. Dopuszcza się budowę sieci i urządzeń przesyłu i zaopatrzenia w gaz ziemny.
5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się wymóg stosowania indywidualnych, wysokosprawnych systemów z wykorzystaniem atestowanych urządzeń grzewczych.
6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- 1) zasilanie obszaru z istniejących stacji elektroenergetycznych poprzez istniejące i projektowane linie i stacje transformatorowe, w tym także słupowe i kontenerowe, których nie dotyczą wyznaczone linie zabudowy;
 - 2) dopuszczalność rozbudowy sieci niskich napięć oraz punktów oświetlenia ulicznego w pasach drogowych i na terenach przyległych określonych w odpowiednich ustaleniach planu;
 - 3) przy realizacji inwestycji w pasie technicznym istniejącej linii, wyznaczonym na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne.
7. System łączności na obszarze objętym planem przewiduje się odpowiednio:
- 1) dopuszcza się prowadzenie podziemnej sieci telekomunikacyjnej na terenach dróg w obszarze objętym planem;
 - 2) utrzymuje się istniejący system łączności przewodowej oraz ustala kontynuację budowy sieci magistralnych i abonenckich;
 - 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń przekaźnikowych, z wyjątkiem wieżowych w terenach dopuszczających zabudowę mieszkalną.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia szczegółowe

§ 12

1. Ustala się strefę „Zabudowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług ” oznaczoną symbolem **MNU**.
2. Dla terenu MNU ustala się jako podstawową kategorię przeznaczenia terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług.
3. Na przedmiotowym terenie dopuszcza się następujące kategorie przeznaczenia terenu:
 - 1) komunikacja wewnętrzna;
 - 2) zieleni urządzona.
4. 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 usługowymi a także gospodarczymi i garażowymi;
 - 2) preferuje się nadawanie budynkom rzutu zgodnego z tradycją historyczną – wydłużonego prostokąta;

- 3) w przypadku lokalizowania na jednej działce zespołu budynków należy sytuować je względem siebie prostopadle lub równolegle, nie zezwala się na wprowadzanie innych kierunków;
 - 4) gabaryty, forma architektoniczna budynków i pozostałych elementów zagospodarowania (mała architektura, ogrodzenia, zieleni) 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;
 - 5) wysokość budynków nie może przekraczać 12 metrów;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych nie większa niż 3, wliczając w to poddasze użytkowe;
 - 7) w przypadku realizacji zespołu budynków ustala się ich sytuowanie na rzucie prostokąta, także otwartego z jednej bądź dwóch stron;
 - 8) dopuszcza się garaże wolnostojące lub wbudowane;
 - 9) wymagana forma dachu - dach kalenicowy, dwu- lub wielospadowy, symetryczny o jednakowym nachyleniu głównych połaci $30^{\circ} \div 50^{\circ}$ z możliwością doświetlenia poprzez realizację lukarn, świetlików lub okien dachowych, z dopuszczeniem zadaszeń nad wejściem, naczółków itp.;
 - 10) dla budynków gospodarczych i garaży - forma dachu dostosowana do dachu budynku mieszkalnego na tej samej działce;
 - 11) dla wszystkich obiektów usytuowanych na działce obowiązuje ten sam kąt nachylenia połaci oraz materiał pokryciowy;
 - 12) wymaganym pokryciem dachu jest dachówka lub elementy dachówki podobne, w kolorach: naturalnym ceglastym, czarnym lub ciemnoszarym.
5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźnik intensywności zabudowy: 0.1-0.35;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie może stanowić więcej niż 40% powierzchni działki;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 35% powierzchni działki.
 6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kompozycji przestrzennej:
 - 1) obowiązują ogrodzenia z różnorodnych materiałów, o przezroczystości większej niż 30%;
 - 2) wskaźnik przezroczystości, o którym mowa w pkt.1 nie dotyczy żywopłotów oraz ogrodzeń o wysokości do 0,6m.
 7. Obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca na każde mieszkanie oraz 1 miejsce dodatkowe, na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni usługowej.
 8. Miejsca parkingowe należy zlokalizować na działkach objętych inwestycją.
 9. Wzdłuż istniejącej linii energetycznej 20 kV wyznacza się pas techniczny o szerokości 5,0 m w każdą stronę, licząc od osi tejże linii, dla którego – w przypadku realizacji inwestycji obowiązują przepisy odrębne.

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, w wysokości 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.

Załącznik nr 2 do uchwały Nr
Rady Gminy Ciepłowody z dnia 2014r

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 części wsi KOŹMICE wyłożonego do publicznego wglądu w okresie od 6 czerwca 2014r do 15 lipca 2014r z terminem zbierania uwag do dnia 29 lipca 2014r, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 3 do uchwały Nr
Rady Gminy Ciepłowody z dnia2014r

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.

UZASADNIENIE

Przedstawiany do uchwalenia na dzisiejszej sesji **projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Koźmice** został sporządzony w oparciu o uchwałę nr 149/XXIII/12 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 30 października 2012r w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt miejscowego planu obejmuje północną część obszaru wsi Koźmice, położonej w zachodniej części gminy Ciepłowody. Północna granica terenu planu przebiega wzdłuż granicy administracyjnej wsi i gminy Ciepłowody z gminą Niemcza. Powierzchnia terenu objętego opracowaniem dokumentu wynosi 1,62 ha. Teren w granicach projektu planu jest terenem rolniczym, sklasyfikowanym w kl. R III a i aktualnie wykorzystywany jest rolniczo.

Przedmiotem ustaleń projektu planu jest zmiana przeznaczenia terenu z rolniczego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług. Zapisy takie nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowody

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 **1,62 ha** /R IIIa/. Decyzją nr GZ.tr.057-602-107/14 z dnia 26 maja br. Minister wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia wnioskowanych gruntów rolnych na cele nierolnicze.

W terminie od dnia 6 czerwca do 15 lipca 2014r projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu z terminem zakończenia zbierania uwag do dnia 29 lipca 2014r. W dniu 10 lipca 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 Koźmice może podlegać uchwaleniu przez Radę Gminy.