

**UCHWAŁA NR / 18 / 18  
RADY GMINY CIEPŁOWODY  
z dnia 2018 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 i poz. 1000) oraz art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017, poz. 1073 oraz z 2018 r., poz. 1566) oraz w związku z uchwałą: Nr 160/XXXVI/17 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 29 listopada 2017 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 uchwała, co następuje:

**Rozdział I – Ustalenia ogólne**

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Ciepłowody, w rejonie ul. Kolejowej, zwany dalej planem miejscowym.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego w skali 1 : 1 000 stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

**§ 2.**

Plan miejscowy obejmuje obszar o pow. ok. 2,0 ha w granicach wyznaczonych na rysunku planu miejscowego.

**§ 3.**

1. Obowiązującymi ustaleniami są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu miejscowego:
  - 1) granica opracowania planu miejscowego;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) symbole określające przeznaczenie terenu;

**§ 4.**

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu miejscowego nie stanowią obowiązujących ustaleń planu miejscowego, mają znaczenie informacyjne.

**§ 5.**

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 narazonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniami 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.

**§ 5.**

Następujące określenia w planie miejscowym oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia na rysunku planu miejscowego ograniczająca część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków, linia ta nie dotyczy: urządzeń budowlanych, infrastruktury technicznej, części podziemnych budynków oraz zadań nad wejściami do budynków, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów i okapów nieprzekraczających tej linii o więcej niż 2,0 m, parametr ten nie odnosi się do schodów wejściowych do budynku oraz pochylni dla niepełnosprawnych;
- 2) działalność nieuciążliwa dla otoczenia – wszelka działalność, której uciążliwość nie wykracza poza granice działki budowlanej, na której jest prowadzona;
- 3) uciążliwość – zjawiska lub stany szkodliwe dla ludzi i utrudniające ich funkcjonowanie, szczególnie w postaci przekroczenia norm dopuszczalnych poziomów hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, gruntu i wody;
- 4) dachy symetryczne – należy przez to rozumieć dachy dwuspadowe lub wielospadowe, w tym mansardowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy.

**§ 6.**

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**

**§ 7.**

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 zharmonizowane, 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 nie oczyszczonych 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 Słęża (SO0803) w procesie inwestycyjnym należy uwzględnić przepisy odrębne,
3. W zakresie zasad ochrony krajobrazu ustala się obowiązek wyposażenie terenu w zieleni komponowaną, zaś architektura obiektów winna charakteryzować się wysoką jakością,
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,

#### § 8.

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 m<sup>2</sup> na cele zabudowy produkcyjnej i usługowej;
    - b) 4 m<sup>2</sup> 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.

#### § 9.

- 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 m<sup>2</sup> 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.

#### § 10.

- 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 gminnej 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 połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z dopuszczeniem studni chłonnych lub retencji a także do systemu zbiorczego kanalizacji deszczowej lub innego odbornika wód na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami topocołodnymi 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 elektroenergetyczna dystrybucyjną,
- 2) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem turbin wiatrowych, dla których ustala się moc nieprzekraczającą 40 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, przyłączenie 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, niskiemisyjnych (energia elektryczna, olej opałowy, gaz przewodowy lub płynny itp.) lub ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem turbin wiatrowych, dla których ustala się moc nieprzekraczającą 40 kW.

8. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.

### Rozdział III

#### Ustalenie szczegółowe dla wyznaczonych terenów

§ 11. 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) zieleni urządzonej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki przemysłowe, magazynowe i usługowe w zabudowie wolnostojącej lub zwartej;

Wojciech Mrozek  
radca prawny

Wojciech Mrozek  
radca prawny

**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 Ciepłowy rozstrzyga co następuje:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Ciepłowy w rejonie ulicy Kolejowej wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 22 czerwca do 20 lipca 2018r wraz z prognozą oddziaływania ustaleń miejscowego planu na środowisko, w ustawowym nieprzekraczalnym terminie składania uwag do dnia 03 sierpnia 2018r nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Ciepłowy z dnia ..... 2018r

**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 Ciepłowy rozstrzyga co następuje:

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

- 2) wskaźniki intensywności zabudowy w przedziale 0,2 do 1,0;
- 3) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może przekroczyć 0,50;
- 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 15 % powierzchni działki budowlanej;

5) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków nie większa niż 18 m, licząc do najwyższego punktu połączenia dachowej,
- b) wymiar pionowy budowli nie większy niż 18 m,
- c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać czterech;

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 jednostronne, dwuspadowe lub wielospadowe,

3. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, odpowiednio:

- 1) 8,0 m od strony drogi powiatowej, przyległej do granicy południowo wschodniej granicy planu miejscowego,
  - 2) 3,0 m od strony dróg wewnętrznych.
4. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji frontowych budynków, dopuszcza się stosowanie okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych, z wyjątkiem okładzin typu „Sidding”.

5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych na dachach stromych, jednakże o nachyleniu powyżej 25° z dachówki lub materiału dachówkopodobnego, w kolorze naturalnej ceramiki budowlanej, na pozostałych dachach dopuszcza się inne materiały.

§ 12. 1. Wyznacza się teren dróg wewnętrznych oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**, dla którego 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**

**Ustalania końcowe**

§ 13. Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową, dla opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, dla terenu oznaczonego na rysunku planu:

- 1) symbolem P/U w wysokości 30%,
- 2) symbolem KDW w wysokości 0%;

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ciepłowy.

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

Wojciech Mrozek  
102021  
radca prawny

Wojciech Mrozek  
102021  
radca prawny

## UZASADNIENIE

Przedstawiany do uchwalenia na dzisiejszej sesji projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Ciepłowodny 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.

W granicach sporządzonego dokumentu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Ciepłowodny w rejonie ul. Kolejowej przyjęty uchwałą nr 154/XXXIV/17 Rady Gminy Ciepłowodny z dnia 25 sierpnia 2017r /publ. Dz. Urz. Woj. Doln. z 25 sierpnia 2017r poz. 3620/.

W cytowanym wyżej dokumencie obszar w granicach aktualnie sporządzonego miejscowego planu przeznaczony jest do zagospodarowania na cele aktywności gospodarczej, z dopuszczeniem zabudowy produkcyjno - usługowo - magazynowej oraz usługami technicznymi. Dobre, drogowe skomunikowane terenu oraz wykorzystanie przez podmioty gospodarcze obiektów po byłej gminnej spółdzielni, w pełni uzasadniają przyjęty i realizowany kierunek zagospodarowania.

Przedmiotem sporządzonego dokumentu jest utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu /jak w obowiązującym miejscowym planie/ przy wprowadzeniu zmian zakresie parametrów realizowanych obiektów administracyjno - usługowych i produkcyjnych /zmiana wysokości obiektów z 15m na 18m/ oraz przebiegu dopuszczalnych linii zabudowy od terenu drogi wewnętrznej KDW 1.

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

W toku sporządzenia miejscowego planu wykonano czynności wynikające z art. zgodnie z art.17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W okresie od 22 czerwca do 20 lipca 2018r projekt miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu z terminem zbierania uwag do dnia 3 sierpnia 2018r. W dniu 10 lipca 2018r o godz. 10.00 w siedzibie Urzędu Gminy Ciepłowodny odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w miejscowym planie. W trakcie tego okresu nie złożono żadnej uwagi do wyłożonego dokumentu.

Zgodnie z art. 55 ust.3 ustawy z dnia 3 października 2008r o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko /Dz. U. z 2017r poz. 1405 ze zm./, stwierdza się, iż w uchwale miejscowego planu uwzględniono m.in.:

- ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko,
- opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu nr WSI.4.10.198.2018.JN z dnia 14 maja 2018r,
- postanowienie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Ząbkowicach Śląskich nr ZNS 601.05.2018 z dnia 9 maja 2018r.

W związku z zakończeniem procedury sporządzenia miejscowego planu stwierdzam, iż przedkładana uchwała może podlegać uchwaleniu przez Radę Gminy Ciepłowodny. Wójt Gminy Ciepłowodny wnosi o podjęcie uchwały.

Wojciech Mrozek  
160222  
radca prawny