

UCHWAŁA NR
RADY GMINY CIEPŁOWDY
z dnia 2013 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. 2001.142.1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.Dz.U.2012.647) oraz w związku z uchwałą Nr 69/XI/2011 Rady Gminy Ciepłowy z dnia 31 sierpnia 2011 roku w sprawie przystąpienie do sporządzenia zmiany mpzp gminy Ciepłowy, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowy", Rada Gminy Ciepłowy uchwała, co następuje:

Rozdział I. - Ustalenia ogólne

- § 1.** 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowy, zwana dalej planem, obejmuje obszar zawierający się w granicy działki nr 8/1 we wsi Stary Henryków.
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) 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) 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 finansowa, działalność publiczna, 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 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 zabudowy mieszkaniowej oznaczony w planie symbolem MN;

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- § 5.** 1. Na obszarze objętym planem obowiązują zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
2. Nie ustala się zasad ochrony krajobrazu kulturowego - ze względu na brak obiektów tworzących taki krajobraz.
3. Ze względu na położenie obszaru objętego planem miejscowym w strefie pośredniej ujęć i źródeł wody pitnej dla miasta Wrocławia, ustanowionej Decyzją Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu nr RLSgwł 053/17/74 z dnia 31 marca 1974r.; - w procesie inwestycyjnym należy uwzględnić stosowne nakazy, zakazy i ograniczenia obowiązujące w wymienionej strefie i wynikające z przywołanej decyzji.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- § 6.** 1. Ustala się ochronę obszaru obserwacji archeologicznej dla całego terenu w granicach planu miejscowego położonego w całości w zasięgu granic obszaru ruralistycznego.

2. W obrębie obszaru obserwacji archeologicznej, o którym mowa w ust. 1 wprowadza się wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. 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. Zasadnicze kierunki lokalizowania nowej zabudowy mogą być równoległe bądź prostopadłe do południowej granicy nieruchomości.
2. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy wg oznaczeń na rysunku planu.

Zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną

- § 8. 1. Zaopatrzenie w wodę nastąpi z gminnej sieci wodociągowej.
2. Dopuszcza się 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 przy obiektowych 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 nieoczyszczonych 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, jako funkcja podstawowa;
 - 2) usługi towarzyszące, wymienione w § 4. ust. 1, pkt 2);
 - 3) parkingi przy obiektowe;
 - 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, 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;
- 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 ceglastym kolorze.
4. 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.
 5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kompozycji przestrzennej: ogrodzenia z różnorodnych materiałów, o przezroczystości większej niż 30%, z wyjątkiem żywopłotów. Wyklucza się możliwość stosowania ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych.
 6. 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.
 7. 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 dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: MN ustala się wysokość stawki procentowej dla opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy w wysokości 30 %.
- § 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.

UZASADNIENIE

Przedstawiany do uchwalenia na dzisiejszej sesji projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego projektowanego sporządzany jest w celu umożliwienia rozwoju funkcji rekreacyjno-sportowych w obrębach wsi: Muszkowice dz. nr 215, Ciepłowody dz. nr 242, 351, Kobyła Głowa dz. nr 73 na podstawie uchwały nr 63/X/11 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 6 lipca 2011r.

Przed rozpoczęciem prac teren w granicach opracowania planu został objęty szeregiem szczegółowych analiz i ocen, m.in. z zakresu:

- Struktury władania gruntami.
- Oceny zgodności ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z przewidywanymi rozwiązaniami w planie.
- Realizacji celów publicznych z zakresu zadań marszałka województwa i wojewody dolnośląskiego
- Pokrycia terenu stosownymi materiałami geodezyjno-kartograficznymi - teren objęty mapą sytuacyjno-wysokościową w skali 1:2000

Efekty analiz i ocen przemawiały za celowością podjęcia prac nad mpzp.

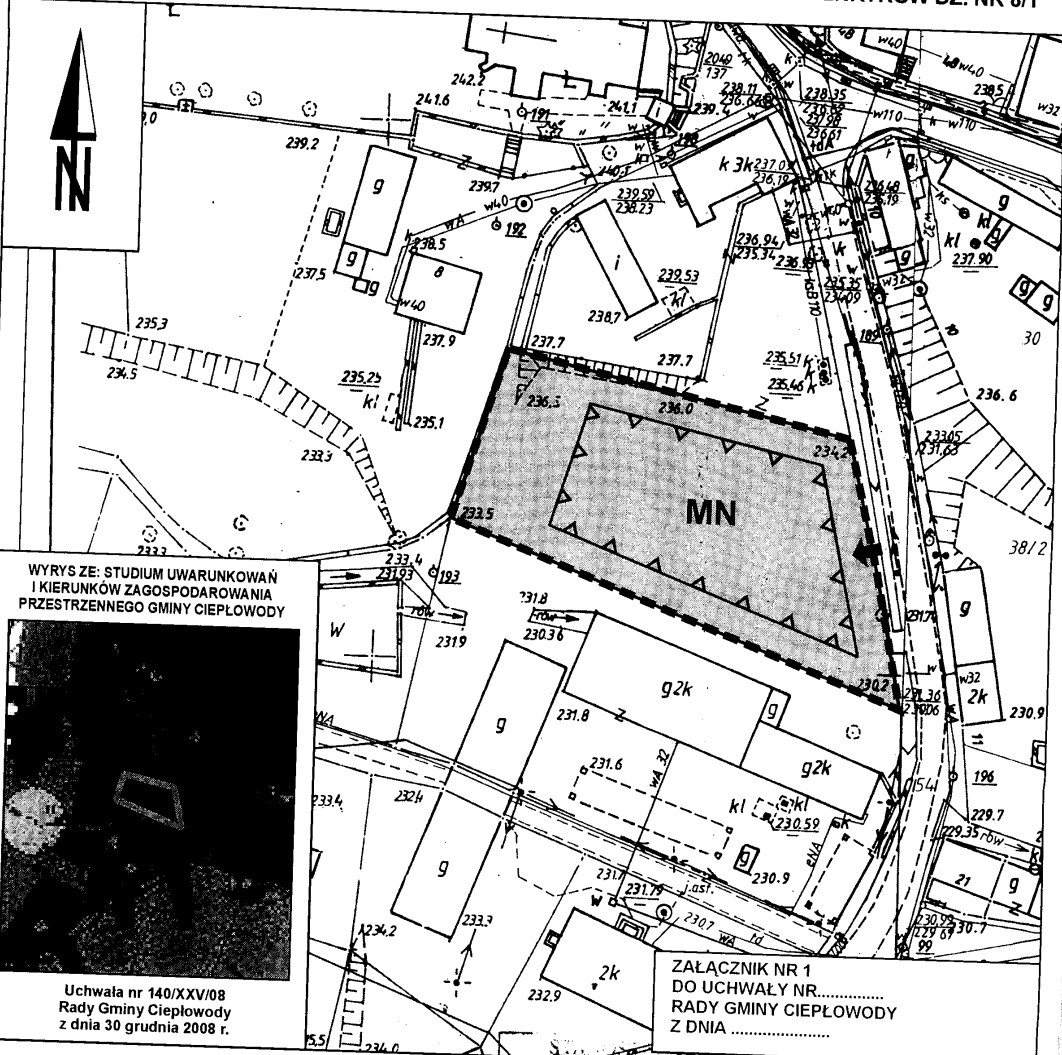
W trakcie opracowania planu sporządzono niżej wymienione prognozy z następującymi wynikami:

- prognozę oddziaływania na środowisko ustaleń mpzp – ustalenia planu do minimum ograniczają negatywne oddziaływanie na środowisko
- prognozę skutków finansowych – zadania objęte miejscowym planem realizowane będą w ramach Europejskiego Programu Operacyjnego Współpracy Transgranicznej Republika Czeska – Rzeczpospolita Polska na lata 2007 – 2013, udział gminy Ciepłowody projektowany jest w wysokości 5% wartości zadania.

Projekt w/wym. miejscowego planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia jednostek i organów. W terminie od 21 lutego do 3 kwietnia 2012r projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W dniu 20 marca 2012r odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W trakcie okresu wyłożenia do projektu planu nie została złożona żadna uwaga.

Wobec powyższego związku z wyczerpaniem się toku formalno-prawnego sporządzenia mpzp zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzam, iż przedkładana uchwała może podlegać uchwaleniu.

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



WYRYS ZE: STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY CIEPŁOWODY



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

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR.....
RADY GMINY CIEPŁOWODY
Z DNIA

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

URB - BIS sc
PRACOWNIA URBANISTYCZNO-ARCHITECTONICZNA
58-200 Dzierżonów, Rynek 37/4

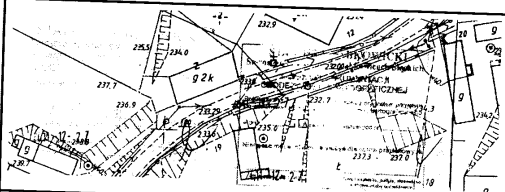
LEGENDA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

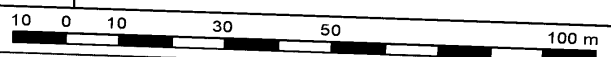
- granice opracowania planu, tożsame z linią rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- dopuszczalny kierunek dostępu do drogi

SYMBOLE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU

- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej



SKALA 1: 000



**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 Ciepłowody 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