

**UCHWAŁA NR 159/XXVIII/21  
RADY GMINY CIEPŁOWODY  
z dnia 29 marca 2021 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Muszkowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowody, przyjętego uchwałą nr 140/XXV/08 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 30 grudnia 2008r. oraz w związku z uchwałą nr 107/XIX/20 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 18 maja 2020 roku w sprawie przestąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Muszkowice, Rada Gminy Ciepłowody uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia planu

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Muszkowice, zwany dalej planem miejscowym.

2. Integralną częścią planu miejscowego jest rysunek planu miejscowego w skali 1 : 1 000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

4. Załączniki nr 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu miejscowego.

**§ 2.** 1. Plan miejscowy obejmuje działkę o numerze ewidencyjnym 45/2 w obrębie Muszkowice, gmina Ciepłowody, o powierzchni ok. 0,43 ha.

2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym określono na rysunku planu miejscowego, stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

3. Z uwagi na brak przedmiotu ustaleń w planie miejscowym nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, a także krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 6) zasad kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasad scalania i podziału nieruchomości.

**§ 3.** Następujące określenia w planie miejscowym oznaczają:

- 1) przepisy szczególne i odrębne – obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, przepisy prawa miejscowego oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z prawomocnych decyzji;

- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia na rysunku planu miejscowego ograniczająca część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków, linia ta nie dotyczy: urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, części podziemnych budynków oraz występow dachowych, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów i okapów nie przekraczających tej linii o więcej niż 2,0 m, parametr ten nie odnosi się do schodów wejściowych do budynku oraz pochylni dla niepełnosprawnych;
- 3) powierzchnia zabudowy – zajęta powierzchnia terenu wyznaczona w rzutowaniu pionowym przez zewnętrzne krawędzie zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym, do powierzchni tej nie wlicza się części obiektów budowlanych nie wystających ponad powierzchnię terenu, a także ramp i schodów zewnętrznych oraz występow dachowych;
- 4) przeznaczenie podstawowe terenu – należy przez to rozumieć rodzaje obiektów, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie, jeżeli nie dopuszcza się przeznaczenia uzupełniającego terenu;
- 5) przeznaczenie uzupełniające terenu - należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu miejscowego.

**§ 4.** 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego:

- 1) granice opracowania planu miejscowego,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 4) symbole określające przeznaczenie terenu.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego nie są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego, stanowiąc jedynie informację.

**§ 5.** Ustala się przeznaczenie terenu, objętego planem miejscowym, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem MR odpowiednio:

- 1) jako podstawowe przeznaczenie ustala się zabudowę zagrodową – przez co rozumie się budynki i budowle związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające i towarzyszące ustala się:
  - a) usługi z zakresu agroturystyki,
  - b) infrastruktura techniczna w postaci sieci, urządzeń i budowli,
  - c) zieleń towarzysząca.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznacza się w odległości 8,0 m od drogi dojazdowej, do której wskazano kierunek dostępu, wobec pozostałych linii rozgraniczających zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) maksymalną wysokość dla budowli - 15 m, z wyłączeniem budowli służących łączności publicznej;
- 3) forma architektoniczna winna uwzględniać:
  - a) każdy z budynków winien być na rzucie prostokąta z dopuszczeniem ganków, ryzalitów, galeryjek lub podcieni,
  - b) budynki winny być z poddaszem użytkowym, także z dopuszczeniem ścianek kolankowych, dopuszcza się inne rozwiązania.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się tereny podlegające ochronie akustycznej w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczone w planie miejscowym jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 2) na terenach, o których mowa w pkt 1 ustala się obowiązek stosowania rozwiązań przestrzennych i technologicznych zapewniających zachowanie właściwego standardu

akustycznego, zgodnego z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

- 3) na całym obszarze objętym miejscowym planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem liniowej infrastruktury technicznej dystrybucyjnej,
- 4) gospodarowanie odpadami komunalnymi w oparciu o przepisy prawa miejscowego oraz przepisy odrębne,
- 5) przy realizacji inwestycji należy uwzględniać przepisy odrębne w zakresie lokalizacji obiektów wzdłuż płynących wód otwartych.

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły oraz użytych materiałów wykończeniowych przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej, nie może ona dominować nad zabudową historyczną wsi;
- 2) na całym obszarze objętym planem miejscowym, wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem pozyskanym w trakcie prowadzenia prac ziemnych lub odkrytym przypadkowo podlegają ochronie prawnej, postępowanie należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

**§ 9.** Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenu zabudowy mieszkaniowej zagrodowej odpowiednio:

- 1) dla terenu zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem RM:
  - a) wysokość projektowanej zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji naziemnych łącznie z poddaszem oraz wysokości 12,0 m licząc do najwyższego punktu kalenicy, maksymalna szerokość elewacji frontowej – 25,0 m,
  - b) w zakresie geometrii dachu należy stosować dachy strome, dwu- i wielospadowe, z wyraźnie zaznaczoną kalenicą, o symetrycznym nachyleniu połaci od 25° do 55°, z dopuszczeniem lukarn, podniesień i ścięć naczółkowych. Nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków zezwala się na dowolne nachylenia połaci. Pokrycie dachówką ceramiczną, elementami dachówko podobnymi lub gontem w kolorach szarości, ceglanych i brązach,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 40 %,
  - d) intensywność zabudowy działki budowlanej w zakresie od 0,1 do 1,0,
  - e) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych na granicy sąsiadujących ze sobą działek ewidencyjnych, lub w odległości 1,5 m od granicy, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny,
  - b) 1 miejsce parkingowe na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej części zabudowy związanej z prowadzeniem usług agroturystycznych,
  - c) w przypadku prowadzenia usług z zakresu agroturystyki należy wyznaczyć jedno miejsce dla pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową;
- 3) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt. 2) należy urządzić w granicach działki budowlanej, dla której ilość tych miejsc jest liczona, w formie placów postojowych lub garaży;
- 4) wynik obliczeń, o których mowa w pkt. 2) należy zaokrąglić każdorazowo do pełnej liczby w górę.

**§ 10.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się:

- 1) dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych, mających dostęp do drogi publicznej znajdującej się poza granicą planu miejscowego;

- 2) drogi wewnętrzne, o których mowa w ust. 1 muszą spełniać wymagania zawarte w przepisach odrębnych.

**§ 11.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dla infrastruktury pełniącej funkcję dystrybucyjną:
  - a) dopuszcza się rozbudowę i lokalizację nowych obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu, przy czym lokalizacja tych obiektów nie może uniemożliwiać ani ograniczać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem,
  - b) lokalizację nowych obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu w sposób zapewniający dostęp w celu ich naprawy lub konserwacji bezpośrednio z dróg publicznych lub z innych dróg posiadających dostęp do drogi publicznej,
  - c) należy zapewnić połączenie infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem miejscowym z układem zewnętrznym, przy uwzględnieniu parametrów spójnych z parametrami układu zewnętrznego;
- 2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z ujęć indywidualnych;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych ustala się odprowadzenie ze wszystkich obiektów budowlanych:
  - a) do gminnej sieci kanalizacyjnej,
  - b) dopuszcza się także odprowadzenie ścieków bytowo – komunalnych do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań, w postaci zbiorników, studni chłonnych a także do cieków wodnych oraz na nieutwardzony teren działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) ustala się zaopatrzenie z elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - c) dopuszcza się pozyskiwanie energii ze źródeł odnawialnych za pomocą urządzeń do pozyskiwania, o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem energii wiatrowej,
  - c) dopuszcza się przebudowę istniejącej energetycznej kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) dopuszcza się budowę gazowej sieci dystrybucyjnej w postaci doziemnej,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników zlokalizowanych w granicach działek;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
  - a) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła dopuszczonych do stosowania na podstawie przepisów odrębnych, także ze źródeł odnawialnych za pomocą urządzeń do pozyskiwania, o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem energii wiatrowej,
  - b) zakaz realizacji napowietrznych sieci przesyłu ciepła;
- 9) w zakresie telekomunikacji dopuszcza się rozbudowę i budowę sieci telekomunikacyjnych dystrybucyjnych i abonenckich w postaci doziemnej i napowietrznej.

## Rozdział 2. Przepisy końcowe

**§ 12.** Ustala się dla terenu RM stawkę procentową, na podstawie której nalicza się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości terenu, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0%.

**§ 13.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ciepłowody.

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

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy  
*Damian Cieślak*

Załącznik nr 2 do uchwały Nr 159/XXVIII/21  
Rady Gminy Ciepłowody z dnia 29.03.2021r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

---

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym / Dz. U. z 2020r., poz. 293 ze zm. / rozstrzyga się co następuje:

§ 1.

Z ustaleń zawartych w uchwale **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Muszkowice** oraz z przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu wynika, iż jego przyjęcie nie pociągnie za sobą wydatków z budżetu gminy w zakresie realizacji przedsięwzięć należących do zadań własnych gminy.

Załącznik nr 3 do uchwały nr 159/XXVIII/21  
Rady Gminy Ciepłowody z dnia 29.03.2021r.

**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 (Dz. U. z 2020r., poz. 293 ze zm./ rozstrzyga się co następuje:

§ 1.

Do **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Muszkowice** wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 22 stycznia 2021r. do 23 lutego 2021r. wraz z prognozą oddziaływania ustaleń miejscowego planu na środowisko, w ustawowym nieprzekraczalnym terminie składania uwag do dnia 9 marca 2021r. nie wpłynęła żadna uwaga. W związku tym nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

## **UZASADNIENIE**

### **do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

---

Przedkładany do uchwalenia na dzisiejszej sesji **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Muszkowice** został sporządzony w trybie art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym / Dz. U. z 2020r. poz. 293 ze zm./ . Rozpoczęcie prac nastąpiło na podstawie uchwały nr 107/XIX/20 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 8 maja 2020r. Powierzchnia terenu objętego przedmiotowym opracowaniem wynosi ok. 0,43 ha. Wnioskodawcą zmiany obowiązującego miejscowego planu jest osoba fizyczna prowadząca działalność rolniczą na działce sąsiedniej nr 44/2 w granicach wsi Muszkowice. Zmiana sposobu użytkowania działki nr 45/2 stwarza możliwość lokalizacji obiektu mieszkalnego na potrzeby własne rolnika, powiększenia zaplecza prowadzonego gospodarstwa rolnego, jak również dywersyfikacji źródeł dochodu między innymi poprzez prowadzenie gospodarstwa agroturystycznego.

Projekt regulacji zawartych w miejscowym planie odnosi się m.in. do następujących zagadnień:

- ustalenia przeznaczenia terenu w sposób zapewniający podniesienie jego atrakcyjności, zarówno pod względem przestrzennym, jak i ekonomicznym,
- rozstrzygnięcia w zakresie zagadnień komunikacyjnych,
- ochronę środowiska przyrodniczego.

Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowody - teren w granicach miejscowego planu wskazany jest jako teren rolny z możliwością jego zabudowy. Ustalenia sporządzanego miejscowego planu nie naruszają jego zapisów bowiem zabudowa związana funkcjonalnie z prowadzonym gospodarstwem rolnym nie wymaga zmiany klasyfikacji gruntów.

W toku procedury formalno-prawnej sporządzanego miejscowego planu zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wykonano kolejno następujące czynności:

1. Ogłoszenie w prasie i na tablicach urzędu oraz zawiadomienie odpowiednich jednostek i organów o zbieraniu wniosków do sporządzanego miejscowego planu - sierpień, 2020r,
2. Rozpatrzenie zgłoszonych wniosków.
3. Sporządzenie projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania ustaleń miejscowego planu na środowisko.
4. Sporządzenie prognozy finansowej realizacji ustaleń miejscowego planu. Z opracowania tego wynika, iż prognozowane skutki finansowe dotyczyć będą jedynie dochodu gminy z tytułu podatku od nieruchomości budowlanych, wydatki nie wystąpią.
5. Przeprowadzenie fazy opiniowania i uzgadniania projektu miejscowego planu /łącznie 16 organów i jednostek/ - zakończenie listopad 2020r.
6. Wyłożenie projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania jego ustaleń na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 22 stycznia do 23 lutego 2021r. z terminem zakończenia zbierania uwag do dnia 9 marca 2021. Dyskusja publiczna nad ustaleniami projektu miejscowego planu odbyła się w dniu 23 lutego 2021r. W trakcie wyłożenia miejscowego planu nie wpłynęła żadna uwaga.

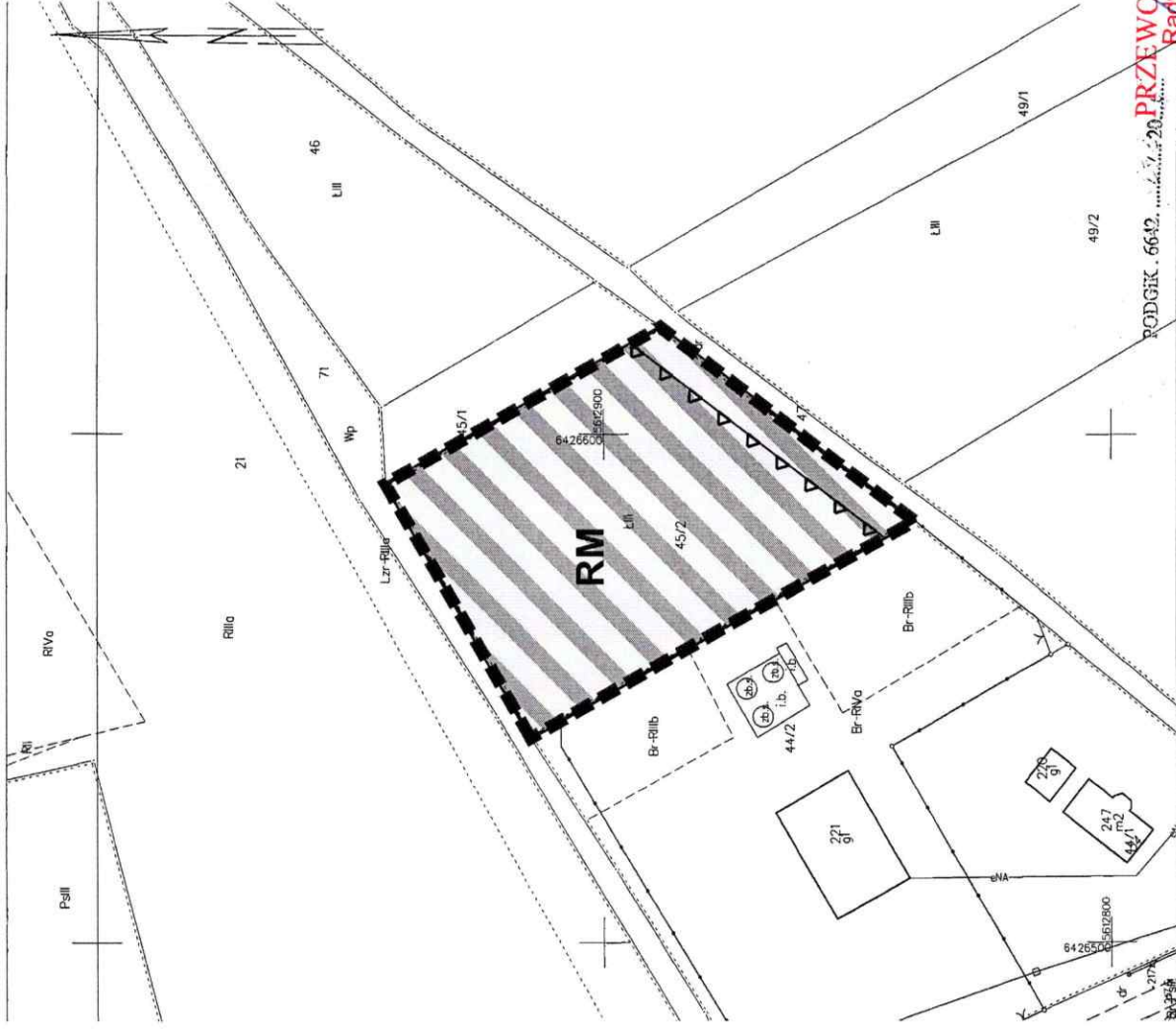
Zgodnie z art. 55 ust.3 ustawy z dnia 3 października 2008r o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko /Dz. U. z 2020r., poz. 283 ze zm./, stwierdza się, iż w uchwale miejscowego planu uwzględniono m.in.:

- ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko,
- opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu nr WPN.410.424.2020.KM z dnia 23 października 2020r.

Prace planistyczne została przeprowadzone zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustaw z nią powiązanych, przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedury planistycznej oraz przy zapewnieniu udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu.

W związku z zakończeniem procedury sporządzenia miejscowego planu stwierdzam, iż przedkładana uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie Muszkowice może podlegać uchwaleniu przez Radę Gminy.

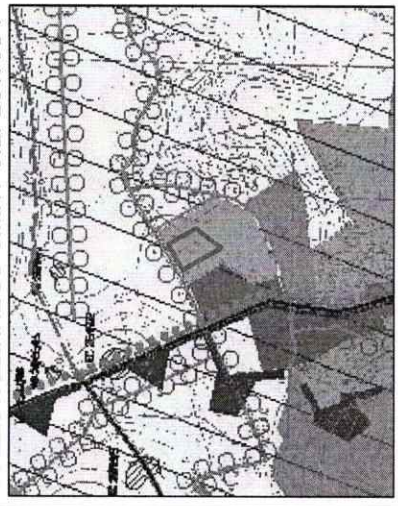
MAPA ZASADNICZA  
Sekcje mapy: 6.138.11.15.1; 6.138.11.10.3  
SKALA 1:1000



LICENCJA  
nr PODGIK.6642.1232.2019\_0224\_CL1

**LEGENDA**  
**OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:**  
[Symbol] granice opracowania planu miejscowego  
[Symbol] linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania  
[Symbol] nieprzekraczalne linie zabudowy  
**SYMBOLE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU:**  
[RM] teren zabudowy zagrodowej

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWANIA  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY CIEPŁOWYDY



uchwała nr 140/XXV/08 Rady Gminy Ciepłowydy  
z dnia 30 grudnia 2008 r.

**MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO  
W OBRĘBIE MUSZKOWICE**



**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Gminy  
*Dawid Cieślak*

PODGIK. 6642. .... 2019-08-27

Zobowiązanie: 27.08.2019  
Sprawozdanie: wydział: Monika Kaczoniska-Sowa

