

UCHWAŁA NR/21
RADY GMINY CIEPŁOWODY
z dnia.....2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego w obrębie Kobyła Głowa

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 129/XXIII/20 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 10 listopada 2020 r. w sprawie przestąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Kobyła Głowa, Rada Gminy Ciepłowody uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia planu

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Kobyła Głowa, 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 1;
- 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 6/3 obręb Kobyła Głowa, gmina Ciepłowody, o powierzchni ok. 1,5 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 występów 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 występów 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) granica obszaru objętego planem miejscowym,
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 3) przeznaczenie terenu oznaczone na rysunku planu symbolem literowym.
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 RM 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,
 - d) drogi wewnętrzne.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczają się w odległości 6,0 m od drogi dojazdowej, do której wskazano kierunek dostępu, wobec pozostałych linii rozgraniczających zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) maksymalną wysokość dla budowli - 25 m, z wyłączeniem budowli służących łączności publicznej;
- 3) forma architektoniczna winna uwzględniać:
 - a) każdy z budynków winien być na rzucie prostokąta bądź zestawu prostokątów z dopuszczeniem ganków, ryzalitów, galeryjek lub podcieni,
 - b) budynki winny być kształtowane w nawiązaniu do cech lokalnego krajobrazu, z uwzględnieniem położenia i ekspozycji.

§ 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

Wojciech Mrozek
radca prawny

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) dopuszcza się hodowlę zwierząt w ilości nie przekraczającej 20 DJP,
- 5) gospodarowanie odpadami komunalnymi w oparciu o przepisy prawa miejscowego oraz przepisy odrębne.

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

- 1) w obrębie chronionych stanowisk archeologicznych (oznaczonych na rysunku planu miejscowego r 195 i 196) należy przeprowadzić wyprzedające badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nowa zabudowa winna harmonijnie wkomponować się w zabudowę tradycyjną i nawiązywać do niej formami współczesnymi, nie może ona dominować nad zabudową historyczną wsi;
- 3) na całym obszarze objętym planem miejscowym, wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem pozyskany 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 oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem RM odpowiednio:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej:
 - 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, kalenicowe, dwu- i wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 25° do 50°, z dopuszczeniem lukarn, podniesień i ściąg naczółkowych. Nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków zezwala się na dowolne nachylenia połaci. Pokrycie dachówką ceramiczną, elementami dachówko podobnymi lub gontem w kolorach ceglanych i brązach a także szarości i czerni,
- 2) dla zabudowy gospodarczej:
 - a) obiekty jednokondygnacyjne o wysokości do 12,0 m licząc do najwyższego punktu kalenicy, nie określa się szerokości elewacji,
 - b) w zakresie geometrii dachu należy nawiązać do parametrów i pokrycia przyjętych jak dla obiektów mieszkalnych;
- 3) pozostałe parametry:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki – 50 %,
 - b) intensywność zabudowy działki w zakresie od 0,01 do 0,75,
 - c) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych na granicy sąsiadujących ze sobą działek gruntu, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 5 stałych miejsc parkingowych w przypadku lokalizacji usług agroturystycznych,
 - c) w przypadku prowadzenia usług z zakresu agroturystyki należy wyznaczyć jedno miejsce dla pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową;
- 5) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt. 2) należy urządzić w granicach terenu inwestycji, dla której ilość tych miejsc jest liczona, w formie placów postojowych lub garaży;

- 6) 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, o szerokości minimalnej 6,0 m 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,
 - b) 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 30 % .
- § 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.

Załącznik nr 2 do uchwały Nr _____/21
Rady Gminy Ciepłowody z dnia _____ 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 wsi Kobyla Głowa** 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.

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 wsi Kobyla Głowa** wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 2 kwietnia 2021r. do 4 maja 2021r. wraz z prognozą oddziaływania ustaleń miejscowego planu na środowisko, w ustawowym nieprzekraczalnym terminie składania uwag do dnia 18 maja 2021r. nie wpłynęła żadna uwaga. W związku tym nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Wojciech Mrozek
radca prawny

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Przedkładany do uchwalenia na dzisiejszej sesji **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Kobyla Głowa** 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 129/XXIII/20 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 10 listopada 2020r. Powierzchnia terenu objętego przedmiotowym opracowaniem wynosi ok. 1,58 ha. Wnioskodawcą zmiany obowiązującego miejscowego planu jest osoba fizyczna prowadząca działalność rolniczą w granicach wsi Kobyla Głowa. Zmiana sposobu użytkowania terenu 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 - grudzień 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/ - luty 2021r.
6. Wyłożenie projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania jego ustaleń na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 2 kwietnia do 4 maja 2021r. z terminem zakończenia zbierania uwag do dnia 18 maja 2021r. Dyskusja publiczna nad ustaleniami projektu miejscowego planu odbyła się w dniu 27 kwietnia 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 2021r., poz. 247/, stwierdza się, iż w uchwale miejscowego planu uwzględniono m.in.:

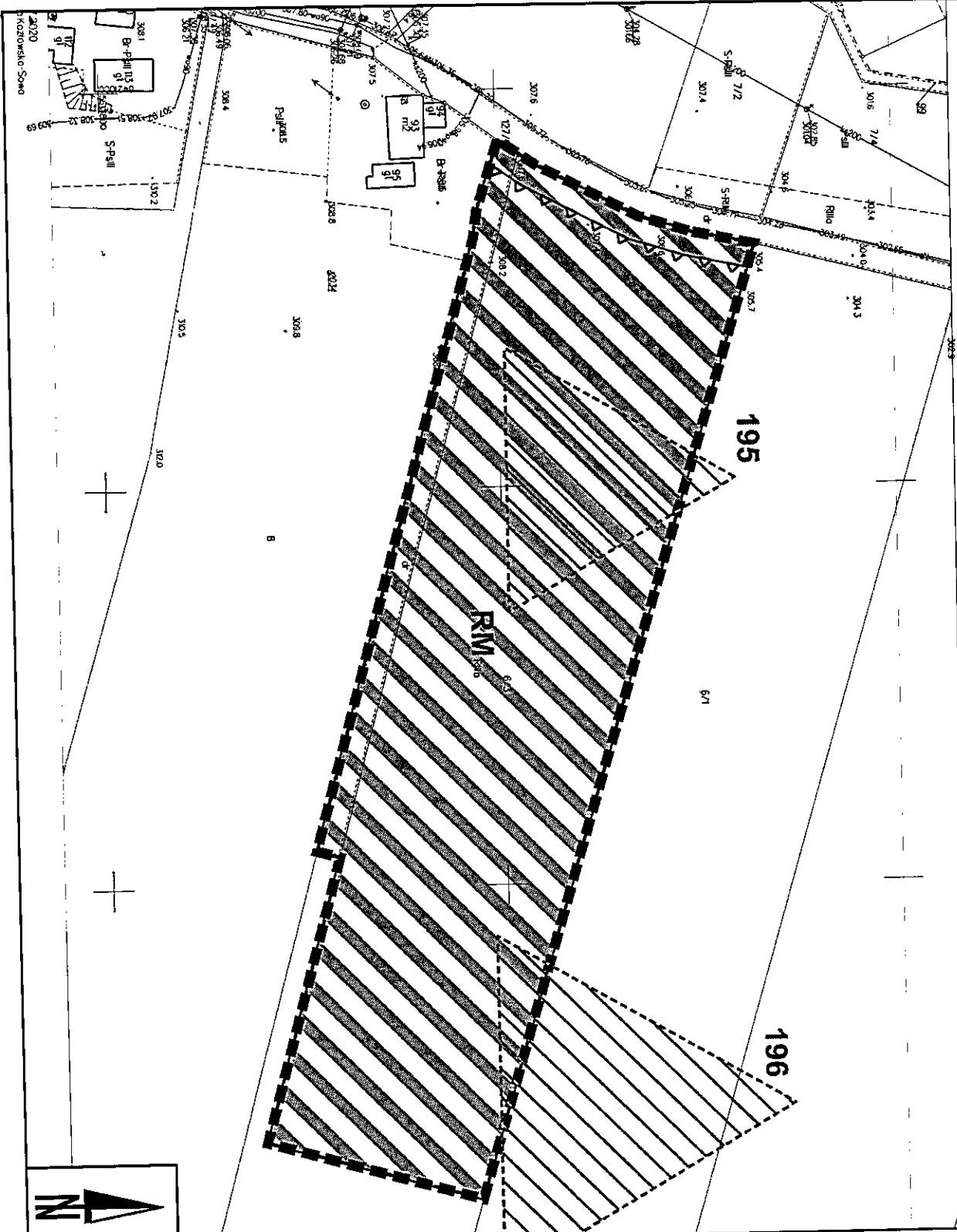
- ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko,
- opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu nr WPN.410.491.2020.HL z dnia 21 grudnia 2020r.

- Postanowienie nr ZNS.600.17.2020 Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kłodzku z dnia 15 grudnia 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 wsi Kobyła Głowa może podlegać uchwaleniu przez Radę Gminy.

MAPA ZASADNICZA
 Sekcje mapy: 6:138, 1:106, 2:6:138, 1:101, 4
 Wyg. stanu na dzień 25.09.2019r.
 SKALA 1:1000



LEGENDA

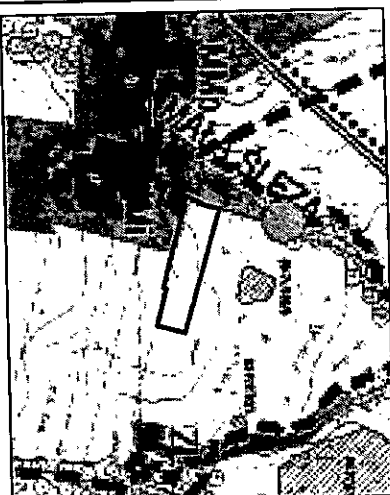
OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU:

granice opracowania planu miejscowego
 linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 nieprzekraczalna linia zabudowy

SYMBOLE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU:

teren zabudowy zagrodowej
 chronione stanowiska archeologiczne

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CIEPŁOWODY



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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE WSI KOBYLA GŁOWA

