



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 19 września 2014 r.

Poz. 3897

UCHWAŁA NR 278/XLIV/14 RADY GMINY CIEPŁOWODY

z dnia 10 września 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Baldwinowice

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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.Dz.U.2012.647 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr 148/XXIII/12 z dnia 30 października 2012 r. Rady Gminy Ciepłowody w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Baldwinowice, 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 grudnia 2008 roku, uchwała co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Baldwinowice, zwany dalej planem, obejmuje obszar położony w obrębie wsi Baldwinowice, 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 1,5 m 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 oraz drogi transportu rolnego i drogi gospodarcze – należy przez to rozumieć inne niż publiczne drogi obsługujące poszczególne nieruchomości, położone poza ogrodzeniem zakładów, usług i 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) strefa – zbiór rozłącznych terenów, którym przypisano tę samą grupę ustaleń;
- 8) uciążliwość – należy przez to rozumieć zjawiska lub stany szkodliwe powodujące dyskomfort funkcjonowania dla mieszkańców;
- 9) 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) granica strefy obserwacji archeologicznej, tożsama z granicą ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego;
- 7) obiekty wpisane do ewidencji zabytków.

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 usługami, przez co rozumie się budynek lub budynki, w tym mieszkalne, których nie więcej niż 60% łącznej powierzchni użytkowej przeznacza się na cele usług i drobnej wytwórczości, wymienionych w pkt. 3);
- 2) zabudowa zagrodowa – w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) usługi i drobna wytwórczość, przez co rozumie się w szczególności:
 - a) handel detaliczny
 - b) 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.
- 4) zieleń towarzysząca, przez co rozumie się przydomowe tereny zieleni komponowanej z małą architekturą, urządzeniami rekreacji otwartej, zbiornikami wodnymi itp;
- 5) wody stojące i płynące;
- 6) 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

1. Ze względu na położenie terenu na obszarze jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) – Cieńkówka o kodzie PLRW60061334169, która stanowi część scalonej części wód Oławy od źródła do Krynki (SO0914) – w procesie inwestycyjnym należy uwzględnić procesy odrębne.

2. W celu zapewnienia właściwych warunków ochrony przed hałasem, ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU – jak dla terenów mieszkalno-usługowych.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. Ustala się ochronę układu ruralistycznego, tożsamą z granicą obserwacji archeologicznej części miejscowości Baldwinowice objętej planem, polegającą na:

- 1) zachowaniu historycznego układu urbanistycznego oraz jego poszczególnych elementów, tj. układ łańcuchowy wsi, miejscami dwudrożny z zabudową folwarczną po obu stronach drogi;
- 2) projektowaniu nowej zabudowy w nawiązaniu do zabudowy historycznej pod względem lokalizacji (kalenicą prostopadle lub równoległe do drogi), w przypadku zespołów zabudowy mieszkaniowo-gospodarczej zespoły, te na planie prostokąta lub kwadratu;
- 3) nowa zabudowa winna nawiązywać do zabudowy historycznej, przy czym nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
- 4) wszelkie zamierzenia i działania, w tym remonty, przebudowy i rozbudowy należy prowadzić w oparciu o przepisy odrębne.

2. Obejmuje się ochroną obiekty zabytkowe ujęte w ewidencji, oznaczone na rysunku planu, wobec których ustala się obowiązek prowadzenia wszelkiej działalności inwestycyjnej w oparciu o przepisy odrębne.

3. Na obszarze objętym przez granice strefy obserwacji archeologicznej wszelkie prace ziemne oraz działalność inwestycyjną należy prowadzić w oparciu o przepisy odrębne.

4. Na całym obszarze planu, dla wszystkich zabytków nieruchomości ujętych w ewidencji ustala się obowiązek ochrony konserwatorskiej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Nową zabudowę na terenach dotychczas niezabudowanych należy lokalizować w nawiązaniu do wyznaczonych na rysunku planu w odległości 5,0 m od drogi KDW indywidualnych linii zabudowy, natomiast na terenach, na których występuje już zabudowa w nawiązaniu do niej.

2. Lokalizacja zabudowy i ukształtowanie poszczególnych budynków musi także spełniać warunki określone w § 6 ust. 1, 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 lub terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW, 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 i drobnej wytwórczości (MNU) ustala się wielkość działek w przedziale 1000÷2500 m².

4. Na terenach MNU ustala się minimalną i maksymalną szerokość frontu działek – w przedziale 25÷35 m.

5. Kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z tolerancją 5%.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Wyznacza się drogę wewnętrzną, oznaczoną w planie symbolem KDW, w odniesieniu do której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających powinna wynosić co najmniej 10 metrów;
- 2) obowiązuje jedna jezdnia mająca co najmniej jeden pas ruchu w każdym kierunku jazdy;
- 3) na całej długości jezdni dopuszcza się łączenie ruchu pieszego i kołowego, przy czym ruch pieszy powinien posiadać wyższy priorytet.

2. Dla dróg wewnętrznych niewydzielonych ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających powinna wynosić nie mniej niż 6 metrów;
- 2) utrzymanie oraz możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej i pasów zieleni;
- 3) projektowane w obszarze zainwestowanym drogi wewnętrzne, nie stanowiące dróg ogólnodostępnych muszą spełniać ponadto wymagania z przepisów techniczno-budowlanych.

§ 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 1,5 m²;

- 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 terenów ulic i 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 wodociągową 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, wobec których nie obowiązują wyznaczone linie zabudowy;
- 2) rozbudowę sieci niskich napięć oraz punktów oświetlenia ulicznego w pasach drogowych i na terenach przyległych określonych w odpowiednich ustaleniach planu;
- 3) na całym obszarze planu zabrania się budowy i rozbudowy istniejących sieci napowietrznych, które powinny być sukcesywnie zamienione na kablowe;
- 4) w obrębie przestrzeni publicznych oraz terenów zabudowy, z wyłączeniem mieszkalnictwa jednorodzinnego oraz pasów zieleni izolacyjnej dopuszcza się realizację niezbędnych urządzeń elektroenergetycznych rozdzielczych.

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 2

Ustalenia szczegółowe

§ 12. 1. Ustala się strefę „Zabudowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług i drobnej wytwórczości” oznaczoną symbolem MNU.

2. Dla terenów MNU.1 i MNU.2, należących do strefy wymienionej w ust. 1 ustala się jako podstawową kategorię przeznaczenia terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług i drobnej wytwórczości

3. Na terenach, o których mowa w ust. 2 dopuszcza się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa zagrodowa
- 2) komunikacja wewnętrzna;
- 3) zieleń urządzone.

4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków:

- 1) podstawową formą zabudowy winny być – budynki wolno stojące, 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, zieleń) 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) wymiar pionowy budynków nie może przekraczać 12 metrów;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nie większa niż 3, wliczając w to poddasze użytkowe;
 - 7) w przypadku realizacji zespołu budynków ustala się ich sytuowania na rzucie prostokąta, także otwartego z jednej bądź dwóch stron;
 - 8) dopuszcza się garaże wolno stojące 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 0,6 m.
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. Dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem MNU.1 obowiązuje kierunek dostępu do dróg publicznych od strony terenu KDW a także od strony drogi publicznej przyległej do północnej granicy obszaru objętego planem.
10. Dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem MNU.2 obowiązuje kierunek dostępu do dróg publicznych od strony terenu KDW.

Rozdział 3

Ustalenia końcowe

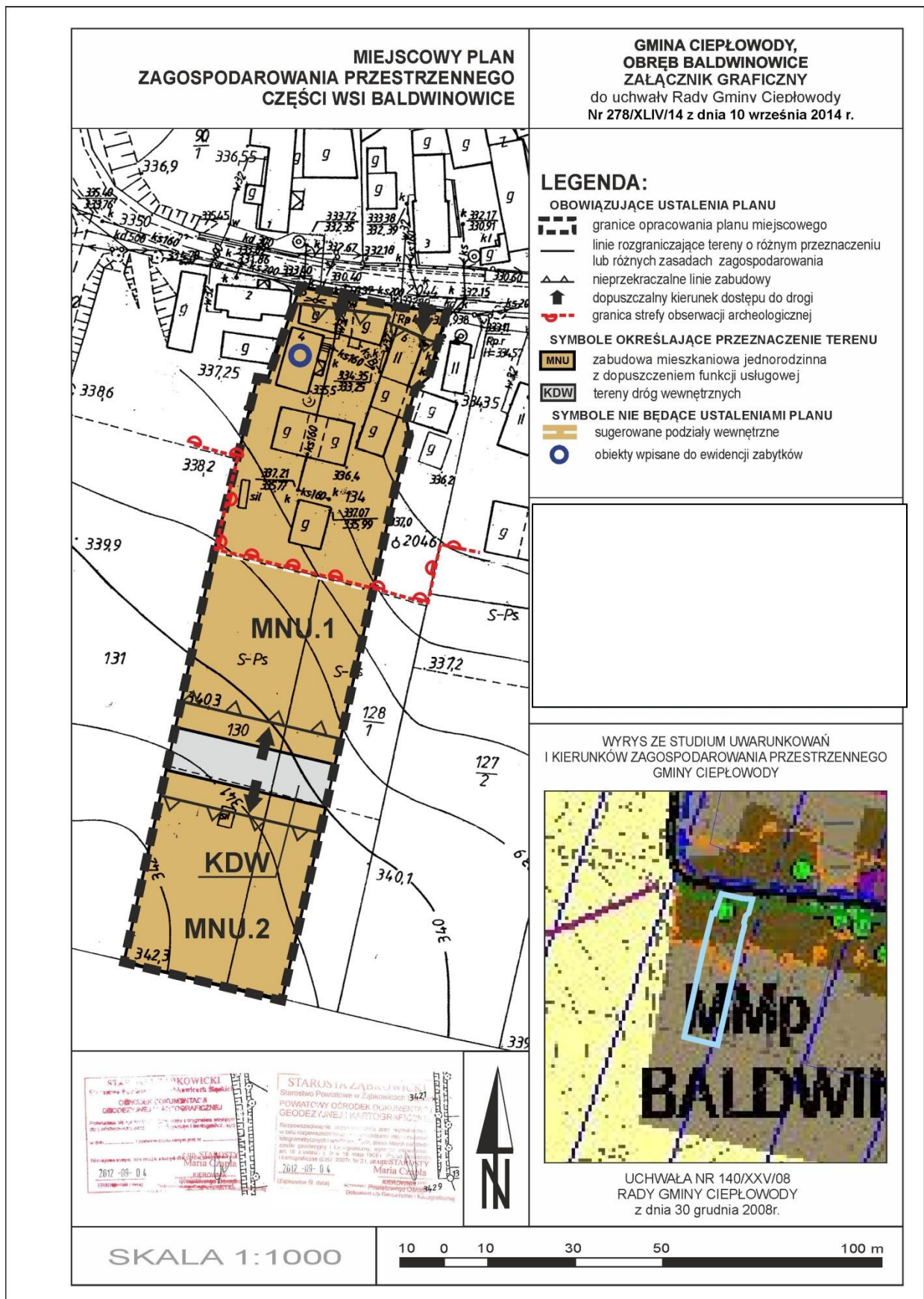
- § 13. Na podstawie art.15 ust. 2 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, dla opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, na:
- 1) 0% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDW;
 - 2) 30% dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem MNU.1 i MNU.2.

§ 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.

Przewodniczący Rady Gminy:
W. Gluza

Załącznik nr 1 do uchwały nr 278/XLIV/
/14 Rady Gminy Ciepłowody z dnia
10 września 2014 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr 278/XLIV/
/14 Rady Gminy Ciepłowody z dnia
10 września 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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 BALDWINOWICE wyłożonego do publicznego wglądu w okresie od 23 czerwca 2014 r. do 21 lipca 2014 r. z terminem zbierania uwag do dnia 4 sierpnia 2014 r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 3 do uchwały nr 278/XLIV/
/14 Rady Gminy Ciepłowody z dnia
10 września 2014 r.

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 2003 r. 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.