



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 6 marca 2015 r.

Poz. 997

UCHWAŁA NR 26/IV/2015 RADY GMINY CIEPŁOWODY

z dnia 25 lutego 2015 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Ciepłowody w obrębie wsi Tomice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t.Dz.U.2013.594 ze zm.) oraz art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.Dz.U.2012.647 ze zm.) oraz w związku z uchwałą: nr 145/XXIII/12 Rady Gminy Ciepłowody dnia 30 października 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Ciepłowody w obrębie wsi Tomice, 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 grudnia 2008 r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Ciepłowody w obrębie wsi Tomice.

2. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w ust. 1, zwana dalej planem miejscowym, obejmuje obszar wyznaczony granicami na rysunku planu miejscowego.

3. W planie, 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 narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów i obiektów;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ze względu na brak przedmiotu ustaleń;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, z uwagi na ich brak;
- 4) sposobów i terminów 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; parkingów i dróg wewnętrznych;
- 2) obszar zabudowany – obszar zajęty przez budynek i budynki, powiększony o wszystkie nawierzchnie utwardzone;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy działki – stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków liczonej w zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych, bez uwzględnienia balkonów, loggi i tarasów, do powierzchni działki, na której usytuowane są te budynki;

- 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) granica opracowania planu miejscowego;
- 2) symbole określające przeznaczenie terenu;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) dopuszczalne kierunki dostępu do dróg publicznych.

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) usługi, przez co rozumie się prowadzenie działalności związanych z kulturą, edukacją, hotelarstwem i obsługą ruchu turystycznego, ochroną zdrowia i rekreacją;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) zieleń parkowa;
- 4) komunikacja, przez co rozumie się: komunikację wewnętrzną, ścieżki piesze i rowerowe, parkingi, służące podstawowej funkcji;
2. W celu zapewnienia właściwych warunków ochrony przed hałasem ustala się, że na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MN obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowych, natomiast na terenie oznaczonym symbolem UM,ZP jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 5. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UM,ZP, ze względu na położenie w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu parku obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz wprowadzania nowej zabudowy, za wyjątkiem małej architektury (ławki, tablice informacyjne, altany ogrodowe),
- 2) nakaz zachowania, pielęgnacji i odnawiania istniejącego drzewostanu, dopuszczenie jedynie historycznie uwarunkowanych sposobów użytkowania części parku,
- 3) nakaz utrzymania historycznego przebiegu ścieżek,
- 4) zakaz prowadzenia działalności inwestycyjnej ograniczającej powierzchnię biologicznie czynną,

2. Ochronie konserwatorskiej podlegają obiekty, położone na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) dwór, wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 8 listopada 1980 r. pod nr A/4582/766/WI;
- 2) park wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 25 czerwca 1982 r. pod nr A/4581/884/WI;
- 3) budynek folwarczny, wpisany do ewidencji zabytków;
- 4) budynek gospodarczy, wpisany do ewidencji zabytków.

3. Dla dworu, o którym mowa jest w ust. 2 pkt 1) obowiązują:

- 1) nakaz zachowania obiektu w istniejących gabarytach zewnętrznych,
- 2) zakaz rozbudowy oraz zmiany formy architektonicznej obiektu.

4. Dla obiektów gospodarczych wymienionych w ust. 2 pkt 3) i 4) obowiązują:

- 1) nakaz zachowania obiektów w istniejących gabarytach,
- 2) zakaz rozbudowy i zmiany formy architektonicznej, należy dążyć do utrwalenia ich historycznego wyglądu z uwzględnieniem historycznie stosowanych materiałów wykończeniowych,
- 3) zakaz umieszczania urządzeń technicznych na wyeksponowanych elewacjach.

5. Zezwala się na wprowadzenie nowych funkcji do obiektów objętych ochroną konserwatorską.

6. Wszelka działalność inwestycyjna w obrębie granic ochrony konserwatorskiej podlega przepisom odrębnym.

7. Obszar, położony w granicach ochrony konserwatorskiej, o której mowa jest w ust. 1 położony jest w całości w strefie obserwacji archeologicznej historycznego obszaru wsi w granicach nowożytnego siedliska, z tego względu, w oparciu o przepisy odrębne, wszelkie roboty ziemne o charakterze inwestycyjnym wymagają pozwolenia konserwatorskiego.

8. Nie ustala się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak obiektów takich dóbr.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6. Obszar planu położony jest w obrębie jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) – Śleza od źródła do Księginki o kodzie PLRW600061336192, która stanowi scalonej części wód Śleza od źródła do Księginki włącznie (SO0801) – obowiązują zatem ustalenia wynikające z Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, zatwierdzonego przez Radę Ministrów w dniu 22 lutego 2011 r. i ogłoszonego w dniu 27 maja 2011 r. (M.P. 2011, Nr 40, poz. 451).

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 7. 1. Lokalizacja zabudowy i ukształtowanie poszczególnych budynków musi spełniać warunki określone w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.

2. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy wyłącznie dla terenu MN odpowiednio w odległości:

- a) 6,0 m od granicy opracowania planu miejscowego, tożsamej z drogą gminną przyległą od strony północno-zachodniej oraz południowo-zachodniej;
- b) 12,0 m od granicy strefy ochrony konserwatorskiej zespołu pałacowo-parkowego;

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości oraz łączenie działek wyłącznie na terenie oznaczonym symbolem MN.

2. Obowiązuje zakaz wydzielania działek nie mających dostępu do drogi publicznej znajdującej się poza granicą planu, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki, mającej dostęp do drogi publicznej.

3. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN ustala się:

- 1) minimalną wielkość działek 1500 m², bez określania wielkości maksymalnej.
- 2) minimalną i maksymalną szerokość frontu działek w przedziale 25 ÷ 40 m.
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90⁰, z tolerancją ± 5%.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 9. 1. Dopuszcza się realizację komunikacji wewnętrznej, mającej dostęp do drogi publicznej znajdującej się poza granicą planu przy jego południowo-wschodniej granicy.

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

Zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych

§ 10. 1. Na terenie MN dopuszcza się sytuowanie tablic, szyldów i innych nośników reklamowych i informacyjnych dotyczących prowadzonej działalności w formie tablic analogowych.

2. Na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz stosowania nośników w postaci sterowanych cyfrowo wyświetlaczy, oraz tablic ze świecącymi wzorami złożonymi z diod LED.

3. W obrębie strefy ochrony konserwatorskiej parku dopuszcza się wyłącznie tablice informacyjne, dotyczące obiektu.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 11. 1. Przebieg poszczególnych sieci należy projektować z poszanowaniem przestrzeni przeznaczonych do zainwestowania, w odległościach minimalnych dopuszczonych przepisami odrębnymi od innych sieci oraz z uwzględnieniem podziałów terenu naturalnych i prawnych.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaspokojenie potrzeb dla planowanych inwestycji, na cele komunalne i ochronę przeciwpożarową nastąpi poprzez rozbudowę istniejącej sieci i urządzeń.

2) zachowuje się istniejące i dopuszcza budowę lokalnych ujęć wody ze studni kopanych jako zabezpieczenie w przypadku awarii lub klęsk żywiołowych oraz z możliwością ich wykorzystania do celów gospodarczych.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

- 1) sukcesywną rozbudowę gminnej sieci kanalizacyjnej obejmującą obszar planu z odprowadzeniem ścieków do systemu kanalizacji i oczyszczalni ścieków;
- 2) zezwala się na budowę indywidualnych oczyszczalni przy obiektach;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie zbiorników bezodpływowych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 4) ustala się zakaz odprowadzenia nieczyszczonych ścieków komunalnych do gruntu i wód powierzchniowych;

4. Postępowanie z odpadami komunalnymi należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz, dopuszcza się budowę sieci i urządzeń przesyłu i zaopatrzenia w gaz ziemny.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie rozwiązań i urządzeń opartych wyłącznie o ekologiczne źródła energii. Zezwala się na stosowanie źródeł energii odnawialnych, z wyjątkiem turbin wiatrowych.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię, utrzymuje się zasilanie obszaru z istniejących stacji elektroenergetycznych (GPZ) poprzez sieć rozdzielczą napowietrzno-kablową 20 kV i istniejące stacje transformatorowe, dopuszcza się rozbudowę sieci niskich napięć oraz niezbędnych urządzeń towarzyszących, a także punktów oświetlenia dla potrzeb ogólnodostępnych powierzchni komunikacji wewnętrznej.

8. W zakresie telekomunikacji ustala się na całym obszarze planu dopuszczalność prowadzenia podziemnej sieci telekomunikacyjnej (z wyjątkiem indywidualnych przyłączeń do sieci) wyłącznie poza wyznaczonymi liniami zabudowy, realizację sieci telefonii bezprzewodowej dopuszcza się na warunkach, wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych, nie zezwala się na konstrukcje wieżowe.

9. Na całym obszarze objętym planem miejscowym zezwala się na przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UM,ZP ustala się następujące podstawowe kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) usługi, wymienione w § 4 ust. 1 pkt 1) uchwały;
- 2) zieleń urządzona;

2. Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się wewnętrzną komunikację w postaci nawierzchni utwardzonej drobnymi elementami naturalnego kamienia dla obsługi istniejących obiektów.

3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kompozycji przestrzennej: ogrodzenia historyczne, kamienne z wykorzystaniem elementów stalowych.

§ 13. 1. Dla terenu MN ustala się jako podstawową kategorię przeznaczenia terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Na przedmiotowym terenie dopuszcza się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) usługi drobne, wbudowane;
- 2) komunikacja wewnętrzna;
- 3) zieleń urządzona.

3. 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 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) wysokość budynków nie może przekraczać 12 metrów;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych nie większa niż 3, wliczając w to poddasze użytkowe;
 - 7) w przypadku realizacji zespołu budynków ustala się ich sytuowanie 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 lub ciemnoszarym.
4. 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.
5. 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.
6. Obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca na każde mieszkanie oraz 1 miejsce dodatkowe, na każde rozpoczęte 30 m^2 powierzchni usługowej.
7. Miejsca parkingowe należy zlokalizować na działkach objętych inwestycją.

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 ustala się wysokość stawki procentowej dla opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, odpowiednio:

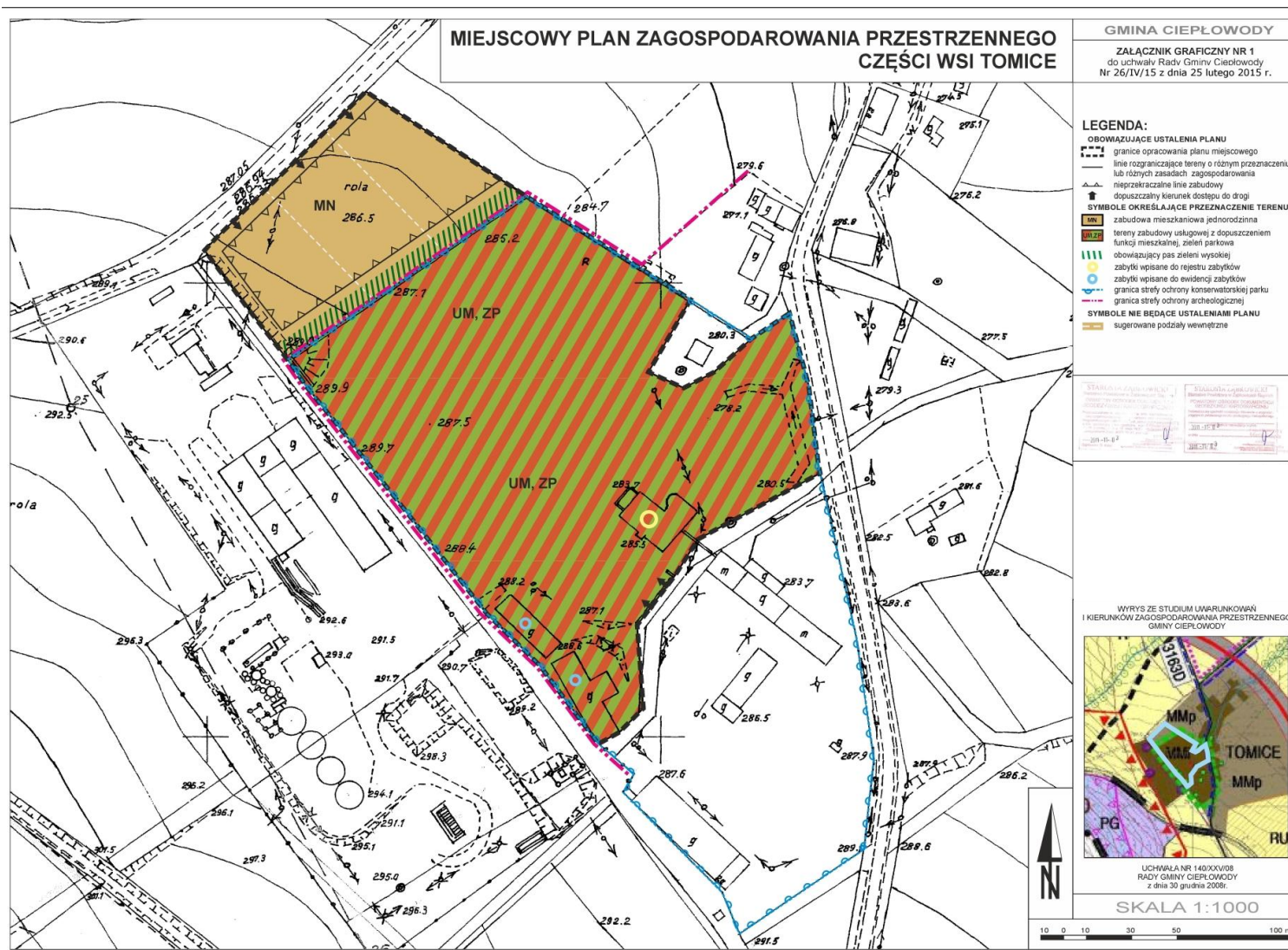
- 1) 30% dla terenu oznaczonego symbolem MN;
- 2) 30% dla terenu oznaczonego symbolem UM,ZP.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ciepłowody

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

Przewodniczący Rady Gminy:
J. Wolski

Załącznik nr 1 do uchwały nr 26/IV/2015
 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 25 lutego
 2015 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr 26/IV/2015
Rady Gminy Ciepłowody z dnia 25 lutego
2015 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 Tomice wyłożonego do publicznego wglądu w okresie od 16 grudnia 2014 r. do 21 stycznia 2015 r. z terminem zbierania uwag do dnia 4 lutego 2015 r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 3 do uchwały nr 26/IV/2015
Rady Gminy Ciepłowody z dnia 25 lutego
2015 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.