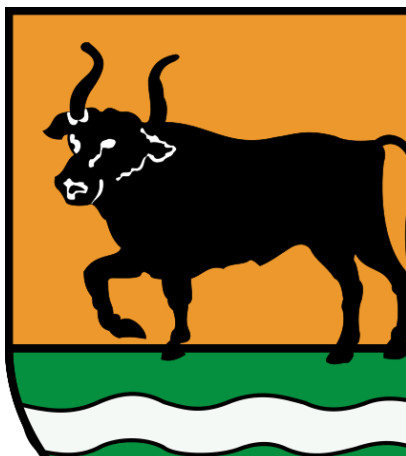




**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE WSI CIEPŁOWODY**

Uchwalony Uchwałą Rady Gminy Ciepłowody

Opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego
nr..... z dnia..... poz.

Ciepłowody 2025 14.08.2025 - opiniowanie

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY CIEPŁOWODY
Z DNIA 2026r.**

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Ciepłowody

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2024, poz. 1465 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 poz. 1130 ze zm.) oraz na podstawie uchwały Rady Gminy Ciepłowody nr 77/X/25 z dnia 3 marca 2025r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Ciepłowody i po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowody uchwalonego uchwałą Nr 140/XXV/08 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 30 grudnia 2008 roku Rada Gminy Ciepłowody uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Ciepłowody.
2. Plan miejscowy, określony w ust 1 niniejszego paragrafu, składa się z:
 - 1) tekstu planu miejscowego zawartego w treści niniejszej uchwały;
 - 2) załącznika graficznego nr 1 stanowiącego integralną część uchwały – rysunku planu miejscowego w skali 1:1000.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały, które nie zawierają ustaleń planu miejscowego, są:
 - 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Ciepłowody o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
 - 2) załącznik nr 3 – dane przestrzenne.

§ 2.

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. Uchwale – rozumie się przez to niniejszą uchwałę,
2. Planie miejscowym – rozumie się przez to zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały.
3. Rysunku planu – rozumie się przez to graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały Rady Gminy Ciepłowody.
4. Przeznaczenie podstawowe – rozumie się przez to funkcję wyznaczoną do lokalizacji na danym terenie, która w ramach realizacji planu winna stać się przeważającą (dominującą) formą wykorzystania terenu, a wprowadzenie innych niż podstawowa funkcja jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały.
5. Przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy prawne wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych
6. Nieprzekraczalna linia zabudowy – linia określająca minimalną odległość od linii rozgraniczającej teren, w jakiej mogą znaleźć się budynki; linia ta nie dotyczy: istniejących budynków, części budynków znajdujących się w całości pod poziomem terenu, pochylni, prowadzących do budynku schodów, balkonów, gzymsów, wykuszy, ganków, okapów, zadaszeń nad wejściem do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, pochylni dla niepełnosprawnych, stacji transformatorowych.

§ 3

1. Obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) symbol określający przeznaczenie terenów;

- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określa się następujące ustalenia:

1. Wszelka działalność w obrębie terenu objętego planem miejscowym musi respektować obowiązujące przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska.
2. Uciążliwość prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie może powodować przekroczenia granic własności terenu, na jakim jest lokalizowana.
3. Wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
4. Wprowadza się wymóg utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi na terenach jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonej na rysunku planu symbolem MN-U.
5. Nie określa się krajobrazów priorytetowych, określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 5.

Zasady ochrony i kształtowania krajobrazu.

Na obszarze objętym ustaleniami planu miejscowego obowiązują następujące wymogi ochrony krajobrazu i zasady jego kształtowania:

1. Ochronę ładu przestrzennego należy realizować przez:
 - 1) zachowanie określonego w planie miejscowym przeznaczenia terenów;
 - 2) przestrzeganie określonych planem miejscowym funkcji i standardów przestrzennych, określonej skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
 - 3) respektowanie ustalonych planem miejscowym zasad zagospodarowania i użytkowania terenów zabudowy, warunków ochrony środowiska, ochrony i korzystania z walorów krajobrazowych środowiska na terenach objętych planem.
2. Dopuszcza się modernizację, adaptację i przebudowę pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi oraz zapisami określonymi w § 8.
3. Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dopuszczone ustaleniami planu powinny być sytuowane w ustalonych planem liniach zabudowy z wyłączeniem stacji transformatorowych.
4. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno - widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenu zawarte w § 8 poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy.
5. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.
- 6.

§ 6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

Wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem pozyskane w trakcie robót budowlanych, prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

§ 7.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Na obszarze opracowania planu miejscowego obszary przestrzeni publicznych nie występują.

§ 8.

Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, dla którego ustala się:

1. wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0 – 0,5;
2. maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
3. minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
4. minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m²;
5. wysokość zabudowy nie może przekraczać 12m;
6. dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych o wysokości do 5m o dachach płaskich lub wielospadowych o nachyleniu połaci 25°- 45° zieleń urządzoną, miejsca parkingowe oraz dojazdy;
7. ustala się linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu lub przepisami odrębnymi w odległości 8m od linii rozgraniczających teren z przyległą do planu drogą w północnej i wschodniej części planu oraz 12 metrów od linii rozgraniczających teren z przyległą do planu drogą w południowej części planu;
8. dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 35°- 45°, dopuszcza się świetliki, okna połaciowe i lukarny, w przypadku realizacji budynku w granicy działki dopuszcza się realizację dachu jednospadowego;
9. dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
10. ilość miejsc parkingowych: minimum 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny oraz jedno miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50m² powierzchni usługowej. miejsca parkingowe należy usytuować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą. Na każde pełne 10 miejsc parkingowych należy wyznaczyć jedno miejsce parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 9.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią a także zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie występują.

§ 10.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

Scalenie i podział nieruchomości dopuszcza się z zastrzeżeniem zachowania:

1. dla działek w terenie oznaczonym symbolem: MN-U: minimalnej szerokości frontu działki - 20m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek - 1000 m²;
2. kąta nachylenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego - 80° do 100°;
3. dopuszcza się odstępowanie od warunków określonych w niniejszym paragrafie w przypadku wydzielania działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz w przypadku wydzielania działki na powiększenie działki sąsiedniej lub regulacji granic pomiędzy działkami sąsiednimi oraz wydzielania dojazdów do działek budowlanych.

§ 11.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

Na obszarze objętym planem miejscowym nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, ze względu na brak występowania takich terenów.

§ 12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

Obsługa komunikacyjna terenu objętego planem odbywać będzie się z przyległych dróg zgodnie z przepisami odrębnymi

§ 13.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:
 - 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązują następujące ustalenia:
 - a) ustala się pobór wody z sieci wodociągowej, według technicznych warunków przyłączenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) w zakresie odprowadzania ścieków obowiązują następujące ustalenia:
 - a) nakazuje się odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych;
 - 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych obowiązują następujące ustalenia:
 - a) nakazuje się stosować rozwiązania polegające na zagospodarowaniu wód w całości lub w części w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowywanie, rozsączanie do gruntów lub retencjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, zbiorników wodnych, cieków wodnych lub rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w gaz przewiduje się zapewnić z rozbudowanej sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się realizację indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
 - 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązują następujące ustalenia:
 - a) wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zblizeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym,
 - b) umożliwia się budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi z zastosowaniem:
 - linii elektroenergetycznych SN i nN wraz z przyłączeniami w wykonaniu kablowym i/lub napowietrznym,
 - stacji SN (w tym stacji SN/nN) w wykonaniu wewnętrznym i/lub napowietrznym,
 - c) planowane kubaturowe stacje elektroenergetyczne (w tym stacje transformatorowe SN/nN) będące własnością OSD są realizowane jako obiekty naziemne wolnostojące. Nieprzekraczalna linia zabudowy, minimalna powierzchnia działki, szerokość frontu działki, wyznaczenie miejsc parkingowych nie dotyczą istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej,
 - d) dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznych na terenach o innym przeznaczeniu wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zapotrzebowanie w energię elektryczną odbywa się z planowanej, budowanej, przebudowywanej, remontowanej i istniejącej infrastruktury technicznej na podstawie przepisów odrębnych;

- f) należy zachować lokalizację istniejącej linii elektroenergetycznej, a przy planowaniu nowej zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnić wzdłuż istniejącej oraz projektowanych linii zachowanie pasów technologicznych (pasów ochrony funkcyjnej) o szerokościach nie mniejszych niż 1,4 m (po 0,7 m po każdej ze stron od osi linii) dla linii kablowych niskiego napięcia nN 0,4 kV. Utworzenie pasów technologicznych wzdłuż linii nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, może jedynie wprowadzać ewentualne obostrzenia. W pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz nasadzeń roślinności o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych;
 - g) należy zapewnić swobodny dostęp i dojazd do istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych i usuwania awarii;
 - h) skablowanie sieci napowietrznej skutkuje zmianą szerokości pasów technologicznych, które w przypadku sieci kablowych, zarówno niskiego napięcia nN 0,4 kV, jak i średniego napięcia SN 20 kV wynoszą 1,4 m (po 0,7 m po każdej ze stron od osi linii);
 - i) przeznaczenie terenu dla lokalizacji źródeł energii nie jest jednoznaczne z możliwością przyłączenia ich do sieci elektroenergetycznej. Rozpatrzenie możliwości przyłączenia źródła do sieci elektroenergetycznej odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie telekomunikacji z sieci telekomunikacyjnej w tym bezprzewodowej;
 - 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło należy realizować z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu urządzeń, z których emisja nie przekracza norm przewidzianych przepisami odrębnymi. Dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 9) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązuje następujące ustalenie: gospodarowanie odpadami nakazuje się prowadzić zgodnie z przyjętym na terenie gminy systemem i zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 14.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania urządzenia i użytkowania terenów:

Nie ustala się tymczasowego sposobu zagospodarowania, użytkowania i urządzania terenu.

§ 15

Stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36, ust. 4.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 poz. 1130 ze zm.) w wysokości 10%.

§ 16

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ciepłowody.

§ 17

Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

*Przewodniczący
Rady Gminy*

ZAŁĄCZNIK NR 2

**DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY CIEPŁOWODY
z dnia**

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCEJ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2024 poz. 1130 ze zm.) Rada Gminy Ciepłowody rozstrzyga, co następuje:

1. W związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Ciepłowody nie przewiduje się inwestycji stanowiących zadania własne gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

ZAŁĄCZNIK NR 3

**DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY CIEPŁOWODY
z dnia**

DANE PRZESTRZENNE

Przewodniczący Rady Gminy