



**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W GMINIE CIEPŁOWODY –
OBRĘB JAKUBÓW**

Uchwalony Uchwałą Rady Gminy Ciepłowody
nr z dnia2025r.

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

Ciepłowody 2025 - **14.10.2025 PROJEKT - opiniowanie**

UCHWAŁA NR
RADY GMINY CIEPŁOWODY
Z DNIA

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru
położonego w gminie Ciepłowody – obręb Jakubów.**

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 228/XL/22 z dnia 22 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ciepłowody – obręb Jakubów 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 zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ciepłowody – obręb Jakubów.
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.

Ileokroć 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. 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, ogrodzeń.

6. 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.

§ 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) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) symbol określający przeznaczenie terenów;
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. Nie wprowadza się wymogu utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi ze względu na brak występowania takich terenów.
4. 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, warunków ochrony środowiska, ochrony i korzystania z walorów krajobrazowych środowiska na terenach objętych planem.
2. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenu zawarte w § 8.

§ 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:

1RZ - przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy związanej z rolnictwem:

1. wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0 – 0,8;
2. maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
3. minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
4. wysokość zabudowy nie może przekraczać 6m;
5. ustala się linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu lub przepisami odrębnymi w odległości 6m od linii rozgraniczających teren z przyległą do planu drogą we wschodniej części planu;
6. dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20° - 45°;
7. dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
8. dopuszcza się realizację budowli rolniczych, w tym płyt do składowania nawozów wraz ze szczelnymi zbiornikami na gnojowicę;
9. dopuszcza się realizację obiektów i budynków infrastruktury technicznej związanych z obsługą i eksploatacją sieci i urządzeń;
10. w bezpośrednim sąsiedztwie cieków wodnych postuluje się realizację obudowy biologicznej poprzez nasadzenia drzew i krzewów;
11. zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu;
12. ustala się jedno miejsce do parkowania, nie wyznacza się miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 9.

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

1. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie występują.
2. Granice i sposoby zagospodarowania terenów górniczych nie występują.

§ 10.

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

W granicach terenu objętego planem zakazuje się wtórnego podziału terenu na działki.

§ 11.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu: skarpy wyrobiska należy zabezpieczyć przed osuwaniem, zachowując odpowiedni kąt nachylenia, zgodny z projektem zagospodarowania złoża.

§ 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) Zaopatrzenie w wodę: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - 2) Kanalizacja sanitarna: zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych.

- 3) Kanalizacja deszczowa: wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Zaopatrzenie w gaz: zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 5) Elektroenergetyka:
 - a) ustala się zasilanie w energię elektryczną z stacji transformatorowych z dowiązaniami średniego i niskiego napięcia;
 - b) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na terenie własnym inwestora stosownie do potrzeb.
- 6) Telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej w tym bezprzewodowej.
- 7) Zaopatrzenie w ciepło: należy realizować w oparciu o zasilanie: paliwem gazowym, płynnym, stałym lub energią elektryczną.
- 8) Gospodarka odpadami: 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 0%.

§ 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:

Inwestycje zapisane w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowody z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będą prowadzone zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Zdania własne gminy: do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:
 - a) budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
 - b) budowę wodociągów i urządzeń wodociagowych,
 - c) budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
 - d) budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami.
- Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w § 3 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE (art. 110 ust. 1 pkt. 1).
2. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:
 - a) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będzie Gmina Ciepłowody;
 - b) podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Budżetu oraz Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy;
 - c) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości przeznaczonych na nie środków.
3. Zgodnie z zasadami finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie finansowanie inwestycji będzie się odbywać poprzez:
 - a) wydatki z budżetu Gminy;
 - b) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet Gminy – w ramach m.in.:
 - dotacji unijnych,
 - dotacji samorządu województwa,
 - dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - kredytów i pożyczek bankowych;

Przewodniczący Rady Gminy

ZAŁĄCZNIK NR 3

DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY CIEPŁOWODY
z dnia

DANE PRZESTRZENNE

Przewodniczący Rady Gminy