

UCHWAŁA NR 106/XVI/25
RADY GMINY CIEPŁOWODY

z dnia 27 października 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu górniczego, działka nr ewid. 51/2 położonego w obrębie wsi Targowica.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2025, poz. 1153 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2024 poz. 1130 ze zm.) oraz na podstawie uchwały Rady Gminy Ciepłowody nr 85/XII/25 z dnia 28 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu górniczego, działka nr ewid. 51/2 położonego w obrębie wsi Targowica 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu górniczego, działka nr ewid. 51/2 położonego w obrębie wsi Targowica.

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. Ilekcć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. Uchwale – rozumie się przez to niniejszą uchwałę,
2. Planie miejscowym – rozumie się przez to miejscowy plan 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

§ 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;
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. Dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

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: **1G – przeznaczenie podstawowe - teren górnictwa i wydobywania**, dla którego obowiązuje:

1. Ustala się na terenie objętym planem składowanie odpadów wydobywczych.

2. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy.

3. Ze względu na zakaz lokalizacji zabudowy nie określa się wskaźników zagospodarowania terenów, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, oraz nie wyznacza się linii zabudowy.

4. Dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;

5. Nie określa się ilości miejsc do parkowania.

6. W celu utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska na obszarze objętym planem ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego należy realizować poprzez:

- 1) nadkład mas ziemnych należy zdjąć i zwałować, a następnie wykorzystać do rekultywacji;
- 2) dokonanie pełnej rekultywacji terenu, zgodnie z przyjętym kierunkiem rekultywacji w dokumentacji rekultywacyjnej;
- 3) zakaz składowania odpadów niekopalnianych;
- 4) kształtowanie wyrobisk i zwałowisk w sposób umożliwiający ich przyszłe zagospodarowanie;
- 5) uciążliwości dla środowiska, związane z składowaniem odpadów wydobywczych, takie jak spaliny, zanieczyszczenie powietrza pyłami, promieniowanie czy wibracje nie mogą oddziaływać negatywnie na tereny sąsiednie;

- 6) hałas skumulowany nie może przekroczyć dopuszczalnych wartości dla danego typu przeznaczenia terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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 zostały określone w § 8.

§ 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 dowiązaniem 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 (tj. Dz. U. 2024 poz. 1130 ze zm.) w wysokości 30%.

§ 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

Damian Cieślik

**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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu górniczego, działka nr ewid. 51/2 położonego w obrębie wsi Targowica nie przewiduje się inwestycji stanowiących zadania własne gminy.

Załącznik nr 3 do uchwały nr 106/XVI/25

Rady Gminy Ciepłowody

z dnia 27 października 2025 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu górniczego, działka nr ewid. 51/2 położonego w obrębie wsi Targowica, Rada Gminy Ciepłowody przystąpiła uchwałą nr 85/XII/25 z dnia 28 kwietnia 2025 r.

W dniu 09.05.2025 r. Wójt Gminy Ciepłowody ogłosił i obwieścił o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu i wyznaczył termin, do którego należy składać wnioski do planu. Jednocześnie wystąpił o uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko. W wyznaczonym terminie wpłynęło 12 wniosków od instytucji opiniujących i uzgadniających od osób prywatnych wnioski nie wpłynęły. Wszystkie wnioski zostały rozpatrzone pozytywnie. Następnie przystąpiono do sporządzenia projektu i prognozy oddziaływania na środowisko.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu górniczego, działka nr ewid. 51/2 położonego w obrębie wsi Targowica zostały zachowane na mocy art. 17 pkt 1), pkt 11), pkt 13) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.).

Podczas procedury planistycznej zachowano jej przejrzystość i jawność. Jednocześnie udzielano pełnej informacji osobom zainteresowanym o stopniu zaawansowania prac planistycznych i etapu procedury planistycznej. Instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu były zawiadamiane pisemnie, stosownie do ich właściwości wraz ze wskazaniem terminu w jakim winny były się wypowiedzieć. Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna w Ciepłowodach pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy plan w dniu 16.07.2025 r.

W dniu 26.08.2025 r. Wójt Gminy Ciepłowody, czyniąc wymóg dyspozycji art. 8h ust. 1 pkt. 1) ogłosił w prasie i na portalu internetowym zawiadomienie o rozpoczęciu konsultacji społecznych. Następnie w dniu 26.08.2025 r. ogłosił i obwieścił na BIP Urzędu Gminy w Ciepłowodach, stronie internetowej Gminy Ciepłowody informacje o przystąpieniu do konsultacji przedmiotowego planu i wyznaczył termin, do którego należy składać uwagi do planu. W konsultacjach społecznych, które odbyły się w terminie od 08.09.2025r. do 06.10.2025r. do urzędu gminy przyszło kilka osób, które zapoznały się z projektem planu i nie wносиły żadnych uwag. Podczas prowadzonego punktu konsultacyjnego w dniu 18.09.2025 r. w siedzibie Urzędu Gminy Ciepłowody z udziałem projektanta nikt nie przyszedł, punkt konsultacyjny prowadzony był do godz. 16.00. W dniu 18.09.2025 r. o godz. 16.00 odbyło się spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu, na spotkaniu tym poza projektantem i pracownikiem Urzędu Gminy były dwie osoby. Do projektu planu w wyznaczonym terminie nie złożono żadnych uwag.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy.

W planie miejscowym uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe;

poprzez określenie funkcji, która może być realizowana na wyznaczonych terenach

- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

poprzez wskazanie obszarów objętych formami ochrony przyrody, określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi, określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło, a także poprzez uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień instytucji i organów odpowiedzialnych za realizację wymagań środowiskowych;

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

poprzez wskazanie obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską oraz określenie zasad zagospodarowania tych obszarów i zakres dopuszczalnej ingerencji w obiekty zabytkowe, a także uzgodnienie projektu planu z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia;

poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, a także zaopiniowanie projektu planu przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;

- walory ekonomiczne przestrzeni;

poprzez rozmieszczenie funkcji w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi danych lokalizacji.

- prawo własności;

poprzez zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

poprzez dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa

- potrzeby interesu publicznego;

poprzez dokonanie uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

poprzez dopuszczeniu lokalizacji tam oraz na innych terenach sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

• zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz ogłoszenie w lokalnej prasie i na stronach urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego projektu zagospodarowania przestrzennego oraz możliwości składania wniosków oraz informacji o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, planowanej dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do projektu planu i prognozy;

• zasady projektowania uniwersalnego, uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych, wynikające z Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 poz. 1169).",

Teren opracowania planu to tereny górnicze bez prawa zabudowy i nie wymaga konieczności zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;

Przy ustaleniu przeznaczenia terenu oraz określenia zasad jego zagospodarowania Wójt uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego.

Stosownie do art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego, utworzony został w postaci elektronicznej załącznik nr 3 do uchwały stanowiący zbiór danych przestrzennych i obejmuje następujące dane przestrzenne:

• lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;

• atrybuty zawierające informacje o akcie;

• część graficzna aktu w postaci cyfrowej reprezentacji granic opracowania

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu górniczego, działka nr ewid. 51/2 położonego w obrębie wsi Targowica, zostały zachowane na mocy art. 17 pkt 1), pkt 11), pkt 13) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.).

Podczas procedury planistycznej zachowano jej przejrzystość i jawność. Jednocześnie udzielano pełnej informacji osobom zainteresowanym o stopniu zaawansowania prac planistycznych i etapu procedury planistycznej. Instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu były zawiadamiane pisemnie, stosownie do ich właściwości wraz ze wskazaniem terminu w jakim winny były się wypowiedzieć.

Plan szczegółowo określa zasady budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej.

Zgodnie art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.) ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci

wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Plan został opracowany w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju, uwzględniając walory ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Opracowanie projektu uwzględnia analizy poszczególnych komponentów i wybiera najkorzystniejszy z punktu widzenia ekonomicznego, społecznego i środowiskowego wariant. Wnioski i uwagi składane do projektu planu zostały rozstrzygnięte zgodnie z właściwościami organów odpowiedzialnych za sporządzenie projektu planu.

Uzasadnienie dotyczące zgodności z analizą o której mowa w art. 32, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Dotychczas w Gminie Ciepłowody nie wykonano analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy, dlatego nie jest możliwa weryfikacja zgodności planu miejscowego z przedmiotową analizą. Jednak uchwalenie planu można rozpatrywać jako realizację potrzeb związanych z rozwojem gminy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wpływ uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse gminy przedstawia się następująco:

a) Po wprowadzeniu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpi zmiana przeznaczenia gruntów. W obecnym planie grunty te są przeznaczone pod tereny rolnicze, nowa funkcja to tereny górnictwa i wydobywania.

b) Innym krokiem inwestycyjnym będzie zmiana przeznaczenia terenu, z czym wiąże się pobranie podatku z tytułu zmiany podatku rolnego na podatek od terenów górniczy.

c) Wydatki własne Gminy wiążą się z kosztami budowy obsługi procesu inwestycyjnego, w tym pokrycie kosztów związanych z opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

d) Analizowany obszar znajduje się w sąsiedztwie infrastruktury technicznej. Ewentualna realizacja lub przebudowa urządzeń infrastruktury technicznej w granicach omawianego obszaru będzie wiązać się z przeprowadzeniem analizy dotyczącej kosztów ww. inwestycji.

Z uwagi na brak planowanych dróg oraz możliwie spore wpływy z podatków od nieruchomości i sprzedaży nieruchomości, wpływ na budżet gminy będzie korzystny i pozytywny.