

UCHWAŁA NR
RADY GMINY CIEPŁOWODY
Z DNIA 2026r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla działek
nr ewid. 1038/3, 1166, 1165/5, 1165/2, 1170, 1038/1, 1165/3, 1167,
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. 2025, poz. 1153 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2026 poz. 538 ze zm.) oraz na podstawie Uchwały Rady Gminy Ciepłowody nr 99/XV/25 z dnia 8 września 2025r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, działka nr ewid. 1038/3, 1166, 1165/5, 1165/2, 1170, 1038/1, 1165/3, 1167, 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 zmianę 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.

Ilekroć 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.

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

1. Obszar objęty opracowaniem znajduje się w całości w granicach historycznego układu ruralistycznego, który jako zabytek nieruchomy – obszarowy figuruje w wykazie zabytków jako zabytek przeznaczony do ujęcia w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Ciepłowody. Obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
 - 1) kształtowanie nowej zabudowy i modernizacja istniejącej należy przeprowadzić w sposób zapewniający zachowanie historycznego charakteru miejscowości poprzez stosowanie tradycyjnych materiałów stosowanych w lokalnym budownictwie, jak również w zakresie kształtowania nowej zabudowy w nawiązaniu do zabudowy istniejącej – historycznej, tj. w zakresie rzutu, gabarytów, bryły, układu połączenia dachu- w tym kąta ich nachylenia, odpowiedniej kompozycji elewacji;
 - 2) elewacje nowych budynków jak również tych, które poddane będą modernizacji należy wykonać jako tynkowane w jasnych i stonowanych kolorach;
 - 3) pokrycia dachowe dopuszcza się do wykonania z dachówek ceramicznych lub betonowych, jak również blach dachówkopodobnych w kolorystyce grafitu, brązu lub czerwieni o powłoce matowej;
 - 4) zakazuje się stosowania sztucznych okładzin elewacji jak również blaszanych;
 - 5) obowiązuje zakaz montażu urządzeń technicznych – w tym anten i paneli fotowoltaicznych na elewacjach i połączeniach dachów eksponowanych oraz na gruncie;
 - 6) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów masztowych w zakresie nadajników i masztów telefonii komórkowej.
2. Ustala się sferę obserwacji archeologicznej dla całego terenu objętego niniejszym planem.
3. Dla terenów objętych strefa obserwacji archeologicznej wszelkie inwestycje budowlane, prace ziemne, w tym melioracyjne oraz związane z infrastrukturą techniczną należy przeprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. 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

1. Na obszarze opracowania planu miejscowego występują następujące obszary przestrzeni publicznych oznaczone symbolem 1U i 2U – teren usług.
2. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: dopuszcza się nowe nasadzenia drzew, obiekty małej architektury, oraz urządzenia techniczne.

§ 8.

Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1. **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 - 1500 m²;
 - 5) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12m;
 - 6) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 35°- 45°, dopuszcza się okna dachowe i lukarny, w przypadku realizacji budynku w granicy działki dopuszcza się realizację dachu jednospadowego;
 - 7) dopuszcza się lokalizację garaży, wiat i budynków gospodarczych o wysokości do 5m o dachach płaskich o nachyleniu połaci 5°- 12° zieleni urządzonej, małą architekturę, miejsca parkingowe oraz dojazdy;
 - 8) 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 6 metrów od linii rozgraniczających teren z przyległą do planu drogą w południowej części planu;
 - 9) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
 - 10) obowiązują zapisy zawarte w § 6;
 - 11) ilość miejsc postojowych: minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny oraz jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50m² powierzchni usługowej. Miejsca postojowe należy usytuować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą. Na każde pełne 10 miejsc postojowych należy wyznaczyć jedno miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
2. **1U, 2U – teren usług**, dla którego ustala się:
- 1) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0 – 0,5;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
 - 3) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej – 0,2;
 - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1500 m²;
 - 5) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12m;
 - 6) dla terenu 2U dopuszcza się usytuowanie przystanku autobusowego;
 - 7) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 35°- 45°, dopuszcza się okna dachowe i lukarny, w przypadku realizacji budynku w granicy działki dopuszcza się realizację dachu jednospadowego;
 - 8) dopuszcza się lokalizację garaży, wiat i budynków gospodarczych o wysokości do 5m o dachach płaskich o nachyleniu połaci 5°- 12° zieleni urządzonej, małą architekturę, miejsca parkingowe oraz dojazdy;
 - 9) ustala się linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu lub przepisami odrębnymi w odległości 6m i 8m od linii rozgraniczających teren z przyległą do planu drogą;
 - 10) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
 - 11) obowiązują zapisy zawarte w § 6;
 - 12) ilość miejsc postojowych: dla terenu oznaczonego symbolem 1U – minimum 10 postojowych w tym należy wyznaczyć jedno miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, dla terenu 2U – minimum 2 miejsca postojowe, miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie wyznacza się.

§ 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 i U: minimalnej szerokości frontu działki - 20m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek - 1500 m²;
2. kąta nachylenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego - 80° do 100°;
3. dopuszcza się odstępstwo od warunków określonych w niniejszym paragrafie w przypadku wydzielenia działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz w przypadku wydzielenia działki na powiększenie działki sąsiedniej lub regulacji granic pomiędzy działkami sąsiednimi oraz wydzielenia 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

1. Ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem komunikacyjnym poza obszarem objętym planem poprzez istniejącą sieć drogową.
2. Dopuszcza się lokalizację zieleni obiektów małej architektury, ścieżek rowerowych oraz urządzeń technicznych.
3. **1KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej** szerokość w liniach rozgraniczających 6 metrów zgodnie z rysunkiem planu. Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych.

§ 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 obowiązuje następujące ustalenie:
- a) w przypadku planowanej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnić wzdłuż istniejących oraz projektowanych linii zachowanie pasów technologicznych (pasów ochrony funkcyjnej) o szerokości nie mniejszej niż:
- dla linii napowietrznych nN 0,4kV – 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron osi linii),
 - dla linii kablowych zarówno nN 0,4kV jak i SN 20kV – 1,4 m (po 0,7 m po każdej ze stron osi linii)
- b) utworzenie pasów technologicznych wzdłuż linii nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, może jedynie wprowadzać ewentualne obostrzenia. W pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych, nasadzeń roślinności wysokiej (powyżej 3 m) i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych;
- c) wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym,
- d) zapotrzebowanie w energię elektryczną odbywa się z planowanej, budowanej, przebudowywanej, remontowanej i istniejącej infrastruktury technicznej na podstawie przepisów odrębnych;
- e) należy zapewnić swobodny dostęp i dojazd do infrastruktury elektroenergetycznej w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych i usuwania awarii;
- f) skablowanie sieci napowietrznej skutkuje zmianą szerokości pasów technologicznych, które w przypadku sieci kablowych, niskiego napięcia nN 0,4kV wynoszą 1,4 m (po 0,7 m po każdej ze stron od osi linii);
- 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 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

Wojciech Mrozek

radca prawny

**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 miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, dla działek nr ewid. 1038/3, 1166, 1165/5, 1165/2, 1170, 1038/1, 1165/3, 1167, położonego w obrębie wsi 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*

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

DANE PRZESTRZENNE

Przewodniczący Rady Gminy

**UZASADNIENIE DO UCHWAŁY
RADY GMINY CIEPŁOWODY
Z DNIA**

**W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK NR EWID. 1038/3, 1166, 1165/5, 1165/2,
1170, 1038/1, 1165/3, 1167 POŁOŻONYCH W OBRĘBIE WSI CIEPŁOWODY**

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, działka nr ewid. 1038/3, 1166, 1165/5, 1165/2, 1170, 1038/1, 1165/3, 1167, położonego w obrębie wsi Ciepłowody, Rada Gminy Ciepłowody przystąpiła uchwałą nr 99/XV/25 z dnia 8 września 2025r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia

W dniu 29.09.2025r. 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 11 wniosków od instytucji opiniujących i uzgadniających od osób prywatnych wnioski niw wpłynęły. Wszystkie wnioski zostały rozpatrzone pozytywnie. Następnie przystąpiono do sporządzenia projektu i prognozy oddziaływania na środowisko.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Ciepłowody 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 2026 r., poz. 538 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 zaopiniowania przedmiotowy plan w dniu 03.02.2026 r.

W dniu 27.03.2026 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 27.03.2026 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 30.03.2026r. do 30.04.2026 r. do urzędu gminy przyszło kilka osób, które zapoznały się z projektem planu i nie wносиły żadnych uwag. Podczas prowadzonego punktu konsultacyjnego w dniu 16.04.2026 r. w siedzibie Urzędu Gminy Ciepłowody z udziałem projektanta nikt się nie zgłosił, punkt konsultacyjny prowadzony był do godz. 16.00. W dniu 16.04.2026 r. o godz. 16.00 odbyło się spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu, na spotkaniu tym poza projektantem i pracownikiem Urzędu Gminy była jedna osoba. 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 oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter i gabaryty zabudowy,

- 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 wskazanie terenów komunikacji publicznej oraz 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).",
poprzez wskazanie na konieczność 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.

Z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem przy wyznaczaniu terenów pod zainwestowanie uwzględniono część wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy, w szczególności:

- wymóg lokalizowania nowej zabudowy w sposób umożliwiający dostęp do odpowiedniej ilości i jakości wody został zapewniony poprzez wskazanie obowiązującego sposobu zaopatrzenia w wodę.
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej zostało uwzględnione przez dopuszczenie rozwoju zainwestowania także na terenach już zainwestowanych oraz zmiany funkcji istniejących terenów na obszary przeznaczone także pod nowe inwestycje;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy wzdłuż istniejących, wyposażonych w infrastrukturę techniczną, ciągów komunikacyjnych oraz obszarach w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego zainwestowania, poprzez planowanie zainwestowania na terenach położonych w sąsiedztwie istniejących ciągów komunikacyjnych.

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 zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Ciepłowody 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 modernizacji, rozbudowy i 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 i lokalnej społeczności.

W zakresie uniwersalnego projektowania wskazano, że kształtowanie przestrzeni należy realizować w sposób umożliwiający korzystanie z przestrzeni osobom niepełnosprawnym oraz wskazano konieczność zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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 zapisów w obecnie obowiązującym planie. W obecnym planie grunty te są przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługi.
- b) Innym krokiem inwestycyjnym będzie zagospodarowanie terenu, z czym wiąza się wydatki z budżetu gminy, ale będzie miało to pozytywny wpływ na tereny publiczne.
- c) Wydatki własne Gminy wiąza 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.

Wpływy z podatków od nieruchomości i sprzedaży nieruchomości na budżet gminy będzie korzystny i pozytywny.



