UCHWAŁA NR 154/XXV/26
RADY GMINY CIEPŁOWODY

z dnia 24 sierpnia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Ciepłowody – działka nr 1445.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2026, poz. 662 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 132/XXI/26 z dnia 2 marca 2026r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Ciepłowody – działka nr 1445 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 obszaru położonego w obrębie wsi Ciepłowody – działka nr 1445.

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 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,

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 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 złowonnych 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, oraz jak dla zabudowy zagrodowej RZM.

5. Nie określa się krajobrazów priorytetowych, określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

6. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno - widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenu zawarte w § 8 poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy.

7. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych

§ 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.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnejW przypadku odkrycia przedmiotu w trakcie prowadzenia robót ziemnych, co do którego istnieje przypuszczenie, że może on być zabytkiem, należy niezwłocznie zawiadomić o tym fakcie wojewódzkiego konserwatora zabytków – należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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:

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

1) Wskaźnik nadziemnej 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 m^2 ;

5) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12m;

6) dopuszcza się wyłącznie zabudowę jednorodzinną lub bliźniaczą;

7) 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;

8) dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarczych i garaży na granicy działek z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej,

9) 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 części planu;

10) 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;

11) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;

12) ilość miejsc parkingowych: minimum 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny oraz jedno miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50m^2 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.

2. **1RZM – teren zabudowy zagrodowej,** dla której ustala się:

1) Wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy 0 – 0,5,

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,4,

3) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej 0,5,

4) wysokość budynków nie może przekraczać 12m,

5) dachy wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 35°- 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, dopuszcza się dachy płaskie,

6) dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarczych i garaży na granicy działek z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej

7) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia,

8) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych;

3. **1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,** dla którego ustala się:

1) ustala się bezwzględny zakaz lokalizacji zabudowy,

2) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej,

§ 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 m^2;

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 użytkowaniuNa obszarze objętym planem miejscowym nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, z wyjątkiem napowietrznej linii elektroenergetycznej SN20kV i wyznaczonego od niej pasa technologicznego obowiązują zapisy 13 ust. 2 pkt 5 lit a i b.§ . 12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacjiObsługa komunikacyjna terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 MN-U 1RZM 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 ustala się:

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 średniego napięcia SN 20kV (ciąg liniowy L-771)– 14 m (po 7 m po każdej ze stron osi linii), w przypadku skablowania sieci napowietrznej – 1,4m (po 0,7m 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) 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 wykonani wnętrzowym i/lub napowietrznym,

e) planowane kubaturowe stacje elektroenergetyczne (w tym stacji transformatorowe SN/nN) będące własnością OSD (Operatora Systemu Dystrybucyjnego) 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,

f) dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznych na terenach o innym przeznaczeniu wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) zapotrzebowanie w energię elektryczną odbywa się z planowanej, budowanej, przebudowywanej, remontowanej i istniejącej infrastruktury technicznej na podstawie przepisów odrębnych;

h) 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 zaopatrzenie 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. 2026 poz. 538 ze zm.) w wysokości 10%.

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ciepłowody.

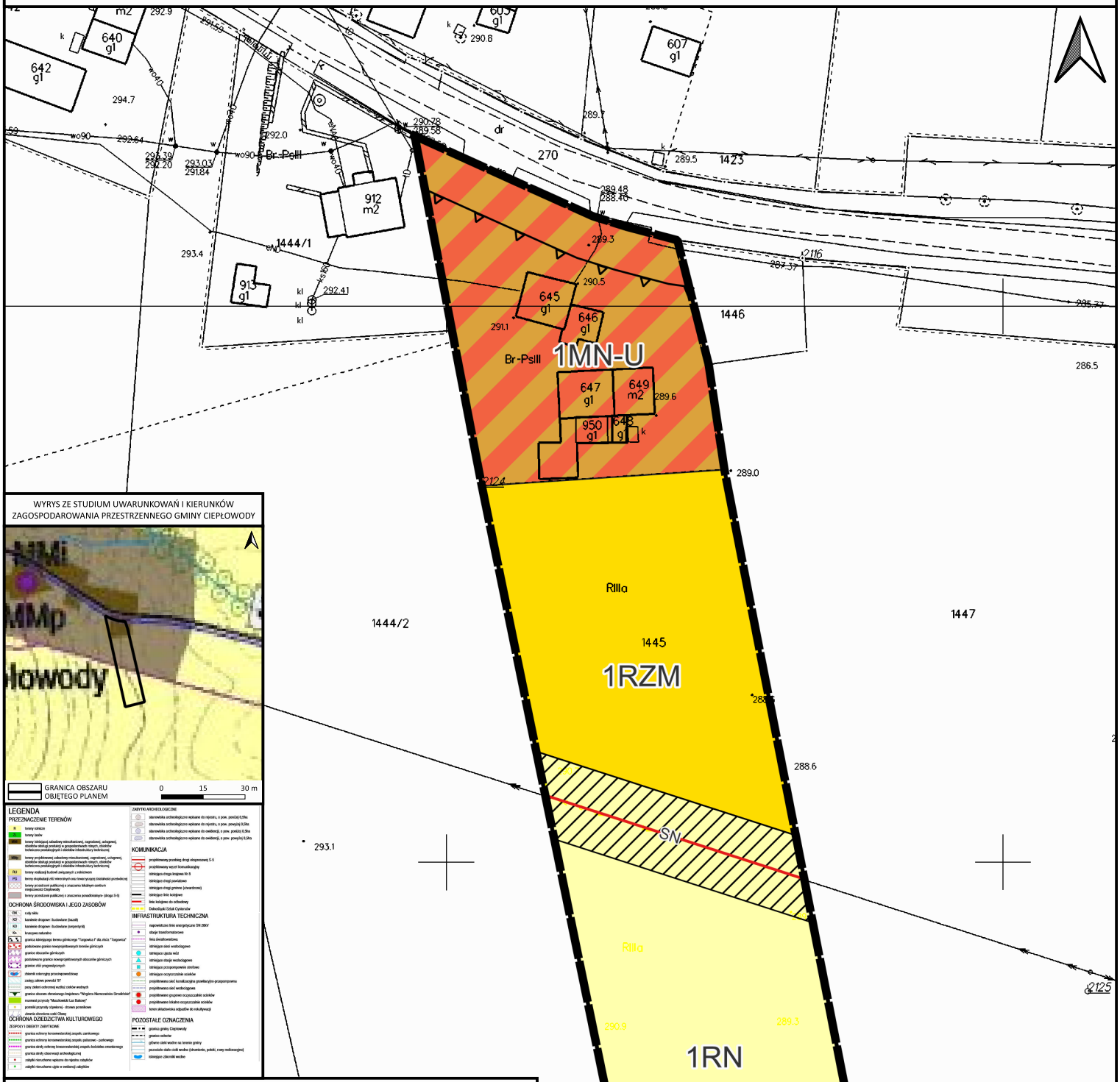
§ 17. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Ciepłowody

Damian Cieślik

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE WSI CIEPŁOWODY DZIAŁKA NR 1445

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY RADY GMINY CIEPŁOWODY NR 154/XXV/26 Z DNIA 24.08.2026 ROKU



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CIEPŁOWODY

LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MN-U — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ LUB USŁUG
- RN — TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- RZM — TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- SN — LINIA SIECI ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

Załącznik nr 2 do uchwały nr 154/XXV/26
Rady Gminy Ciepłowody
z dnia 24 sierpnia 2026 r.

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. 2026 poz. 538 ze zm.) Rada Gminy Ciepłowody rozstrzyga, co następuje:

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Ciepłowody – działka nr 1445 nie przewiduje się inwestycji stanowiących zadania własne gminy.

Załącznik nr 3 do uchwały nr 154/XXV/26

Rady Gminy Ciepłowody

z dnia 24 sierpnia 2026 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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Ciepłowody, Rada Gminy Ciepłowody przystąpiła uchwałą nr 132/XXI/26 z dnia 2 marca 2026r.

W dniu 06.03.2026r. 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 14 wniosków od instytucji opiniujących i uzgadniających od osób prywatnych wniosków nie było. 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 obszaru położonego w obrębie wsi Ciepłowody – działka nr 1445 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 05.05.2026 r.

W dniu 05.06.2026 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. Również w dniu 05.06.2026r. 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 08.06.2026r. - 06.07.2026r. do urzędu gminy przyszła jedna osoba, która zapoznały się z projektem planu i nie wniosła żadnych uwag. Podczas prowadzonego punktu konsultacyjnego w dniu 24.06.2026 r. w siedzibie Urzędu Gminy Ciepłowody z udziałem projektanta nikt się nie zgłosił, punkt konsultacyjny prowadzony był do godz. 16.00 po godzinach pracy urzędu. W dniu 24.06.2026r. o godz. 16.00 odbyło się spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu, na spotkaniu tym poza projektantem i pracownikiem Urzędu Gminy nikt nie przyszedł .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 zagospodarowania 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 obszaru położonego w obrębie wsi Ciepłowody – działka nr 1445 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.

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 2026 poz. 538 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 przeznaczenia gruntów. W obecnym planie grunty te są przeznaczone pod tereny rolnicze, nowa funkcja to tereny zabudowy zagrodowej.

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

c)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.