

RADA GMINY CIEPŁOWODY

UCHWAŁA NR 40/V/19 RADY GMINY CIEPŁOWODY Z DNIA 25 STYCZNIA 2019 ROKU

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w obrębie miejscowości Jakubów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2019 r. poz. 994), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) oraz na podstawie uchwały Rady Gminy Ciepłowody nr 193/XLIII/2018 z dnia 27 kwietnia 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Jakubów, po stwierdzeniu, że ustalenia niniejszej zmiany planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowody zatwierdzonego uchwałą nr 140/XXV/08 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 30 grudnia 2008 r. Rada Gminy Ciepłowody uchwala, co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Jakubów
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 - rysunek zmiany planu w skali 1:1000;
 - 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
 - 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu.

§ 2

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) **planie** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa § 1 niniejszej uchwały,
 - 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzne zapisy zmiany planu, przedstawione na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, będący załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały Rady Gminy Ciepłowody.
 - 3) **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,
 - 4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia,

- 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć działalność wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; wprowadzenie innych niż podstawowa funkcji jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały,
 - 6) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć działalność inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie oraz wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego,
 - 7) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która nie może być przekroczona przez ścianę położoną bliżej drogi. Linię tą przekroczyć mogą jedynie wysunięte zadaszania, schody, ganki, balkony, wykusze i wiaty,
2. Pojęcia pozostałe niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 3

1. Obowiązującymi ustaleniami zmiany planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku zmiany planu:
 - 1) granica opracowania zmiany planu,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) symbole określające funkcje terenów,
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - 5) linia elektroenergetyczna niskiego napięcia wraz z pasem technologicznym ograniczonego zainwestowania.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają jedynie znaczenie informacyjne.
3. W planie nie określa się:
 - 1) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania województwa, ze względu na brak występowania takich terenów;
 - 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak występowania terenów wymagających takich ustaleń.
 - 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich zagospodarowaniu, w tym zakaz zabudowy, ze względu na brak występowania terenów wymagających takich ustaleń.
 - 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak występowania terenów wymagających takich terenów.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem

§ 4.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Na obszarze objętym ustaleniami zmiany planu obowiązują następujące wymogi ochrony ładu przestrzennego i zasady jego kształtowania:

- 1) Ochrona ładu przestrzennego dotyczy i powinna być realizowana przez:
 - a) zachowanie określonego w planie przeznaczenia terenów,
 - b) przestrzeganie określonych planem funkcji i standardów przestrzennych, określonej skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów w obrębie obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - c) respektowanie ustalonych planem zasad zagospodarowania i użytkowania terenów zabudowy, warunków ochrony środowiska, ochrony i korzystania z walorów krajobrazowych środowiska na terenach objętych planem.
- 2) Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dopuszczone ustaleniami planu do lokalizacji na terenach przeznaczenia podstawowego w oparciu o przepisy odrębne, powinny być sytuowane w ustalonych planem liniach zabudowy lub w odległościach od dróg publicznych określonych w przepisach prawa drogowego.

§ 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu.

1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu określa się następujące ustalenia:
 - 1) Na terenie usług sportu i rekreacji oznaczonym na rysunku planu symbolami US wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg,
 - 2) Uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
 - 3) Na całym obszarze opracowania planu obowiązuje zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i do gruntu.
 - 4) Wprowadza się wymóg utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi na terenie usług sportu i rekreacji oznaczonym na rysunku planu symbolem US, jak dla zabudowy rekreacyjno- wypoczynkowej.

§ 6.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, ze względu na brak występowania terenów wymagających takich terenów.

1. Przez teren opracowania zmiany planu przebiega linia elektroenergetyczna niskiego napięcia, dla której określa się pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania, o szerokości 3m, liczonej po 1,5 m od osi sieci, dla której obowiązują właściwe przepisy odrębne.

§ 7.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Obszar zmiany planu znajduje się w granicach strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, dla której obowiązują przepisy odrębne.
2. Na obszarze opracowania zmiany planu nie znajdują się stanowiska archeologiczne. W razie wystąpienia jakichkolwiek nowych znalezisk archeologicznych obowiązują właściwe wymogi określone w przepisach odrębnych.

§ 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej:

1. Ustala się obsługę terenów z zewnętrznego układu komunikacyjnego, położonego stycznie do jego granic.
2. Ustala się obowiązek zapewnienia właściwej ilości stanowisk do parkowania, w tym parkingów i garaży, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej funkcji usług sportu i rekreacji, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - b) ilość miejsc do parkowania przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinna być zgodna z wymogami przepisów odrębnych.

§ 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, do odrębnych obiektów, powinny być usytuowane pod lub nad ziemią. Dopuszcza się przeprowadzenie sieci poza układem dróg.
2. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:
 - 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** dla celów bytowych, usługowych oraz ochrony przeciwpożarowej – rozdzielczą sieć wodociagową należy prowadzić w terenie zabudowanym lub przewidzianym do zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
 - 2) w zakresie **kanalizacji sanitarnej**:
 - a) dopuszcza się prowadzenie odcinków kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) określa się obsługę z sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) w zakresie **kanalizacji deszczowej**- odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo lub za pomocą istniejących lub projektowanych kolektorów, do istniejących rowów i cieków,
 - a) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
 - b) odprowadzenie wód opadowych do istniejących lub projektowanych sieci kanalizacji deszczowej lub na teren działki zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
 - c) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do rowów, cieków i zbiorników;
 - d) wody opadowe należy oczyszczać zgodnie z przepisami odrębnymi"
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – siecią dystrybucyjną:
 - a) zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie ze zbiorników na gaz płynny,
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – zasilanie z istniejącej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) projektowane sieci elektroenergetyczne prowadzić należy wzdłuż układów komunikacyjnych, tj. terenów ogólnie dostępnych, dla prowadzenia sieci infrastruktury technicznej.
 - b) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w formie linii napowietrznych, kablowych lub napowietrzno- kablowych,
 - c) zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych, projektowanych stacji transformatorowych lub z projektowanych sieci,
 - d) dopuszcza się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną zabudową,
 - e) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) dopuszcza się obsługę z indywidualnych, alternatywnych źródeł pozyskiwania energii o mocy do 100kW.
 - g) dopuszcza się zaopatrzenie w energią elektryczną zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) w zakresie **gospodarki odpadami** – stałe odpady bytowo- gospodarcze gromadzone w szczelnych pojemnikach i kontenerach zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane składowisko odpadów.
 - a) wprowadza się obowiązek usuwania odpadów:
 - komunalnych w ramach gminnego systemu gromadzenia i usuwania nieczystości,
 - innych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w tym zakresie.
- 7) w zakresie **telekomunikacji** - obsługa poprzez sieci telekomunikacyjne, w tym radiowe,
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** - dopuszcza się ogrzewanie energią elektryczną oraz energią ze źródeł odnawialnych o mocy do 100 kW zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10.

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

1. Ustala się minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek powstałych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) w zabudowie oznaczonej symbolem US,
= 30m,
2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek, powstałych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) w zabudowie oznaczonej symbolem US
= 1500 m²
3. Minimalny kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego– 60 stopni.
4. Pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia dróg, ciągów pieszych oraz miejsc postojowych dopuszcza się na obszarze zmiany planu wydzielanie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

Rozdział III

Przepisy szczegółowe dla wyznaczonych terenów w granicach ich linii rozgraniczających

§ 11.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US/1**- ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług sporu i rekreacji.
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe,
 - b) urządzenia towarzyszące,
 - c) drogi wewnętrzne o szer. min. 6m,
 - d) zieleń urządzona,
 - e) infrastruktura techniczna.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
 - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;
 - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 50;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 10;
 - 5) minimalną powierzchnia działki [m²]: 1500;
 - 6) geometria dachu: dach dwuspadowy lub kopertowy w kolorze ceglastym matowym, grafitowym i brązowym; dopuszcza się wielospadowe;
 - 7) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 15 do 45°;
 - 8) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki.
3. Nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości:

- 1) 8m od granicy jezdni drogi powiatowej nr 3086D, będącej północną granicą zmiany planu,
- 2) 6m od granicy działki, będącej południowo- wschodnią granicą zmiany planu.

§ 12.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **K/1** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny urządzeń kanalizacji,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zielen towarzysząca;
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
2. Określa się zachowanie istniejącego zainwestowania i użytkowanie zgodne z przepisami odrębnymi;
3. Nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości:
 - 1) 8m od granicy jezdni drogi powiatowej nr 3086D, będącej północną granicą zmiany planu,
 - 2) 6m od granicy działki, będącej południowo- wschodnią granicą zmiany planu.

§ 13.

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

Ustala się 0,01% stawki procentowej naliczonej w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służące naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące.

Rozdział IV Przepisy końcowe

§ 14.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ciepłowody.

§ 15.

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

*Przewodniczący
Rady Gminy Ciepłowody*

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Jacek Wolski

**ZALĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR 40/V/2019
RADY GMINY CIEPŁOWODY
Z DNIA 25 STYCZNIA 2019 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 (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) Rada Gminy Ciepłowody rozstrzyga, co następuje:

W związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Jakubów, nie przewiduje się inwestycji stanowiących zadania własne gminy; wszelkie inne koszty i korzyści i ich realizacja określone zostały w prognozie skutków finansowych uchwalenia niniejszej zmiany planu.

*Przewodniczący
Rady Gminy Ciepłowody*

PRZEWODNICZĄCY

Rady Gminy

Jacek Wolski
Jacek Wolski

**ZALĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR 40/V/2019
RADY GMINY CIEPŁOWODY
Z DNIA 25 STYCZNIA 2019 R.**

**LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG ZGŁOSZONYCH NA PODSTAWIE ART. 17
PKT 11 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

Do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Jakubów nie została złożona żadna uwaga.

W związku z powyższym, ze względu na brak nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu zmiany planu, Rada Gminy Ciepłowody nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945).

*Przewodniczący
Rady Gminy Ciepłowody*

PRZEWODNICZĄCY

Rady Gminy

Jacek Wolski
Jacek Wolski

UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR 40/V/2019 RADY GMINY CIEPŁOWODY Z DNIA 25 STYCZNIA 2019 R.

1. Uzasadnienie zostało wykonane zgodnie z art. 15, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz zgodnie z art. 42 pkt 2 i art. 55 ust. 3 ustawy dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisko i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, (Dz. U. nr 199, poz. 1227 z późn. zm)
2. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Ciepłowody sporządzony został na podstawie uchwały nr 193/XLIII/2018 z dnia 27 kwietnia 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Jakubów.
3. Projektem zmiany planu objęto obszar w obrębie Jakubów.
4. Opracowany projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowody przyjętym uchwałą nr 140/XXV/08 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 30 grudnia 2008 r. Projekt planu został sporządzony na cyfrowych mapach pozyskanych z państwowego zasobu geodezyjnego w Zabkovicach Śląskich.
5. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Ciepłowody poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r., poz. 1235, z późn. zm.); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587).
6. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Jakubów uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945).
7. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: ustalenia planu miejscowego wprowadzają do istniejącego sposobu zagospodarowania terenów zapisy porządkujące zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, przy czym uwzględniono wykształconą zwartą strukturę terenów sąsiadujących z terenem w obrębie Jakubów.
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniły walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem dostosowując parametry kształtowania zabudowy, w tym ograniczenia wysokości i gabarytów zabudowy, do lokalnych warunków i cech krajobrazu.
 - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: ustalenia planu miejscowego wprowadzają

- wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej. Chronione grunty rolne w granicach opracowania zmiany planu występują.
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia zmiany planu miejscowego uwzględniły wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez określenie zasad obowiązujących w odniesieniu do obszaru opracowania zmiany planu i możliwości odkrycia nowych znalezisk archeologicznych wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Plan miejscowy został uzgodniony przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: plan miejscowy określa odwołanie się w zakresie ustanowienia miejsc postojowych dla pojazdów z kartą parkingową.
 - 6) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.
 - 7) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów położonych w sąsiedztwie istniejących już dróg oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej.
 - 8) prawo własności: plan miejscowy w maksymalnym stopniu uwzględnia prawo własności przez utrzymanie istniejących funkcji terenów zgodnie z obecnym użytkowaniem terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.
 - 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Plan miejscowy został uzgodniony przez organy właściwe w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.
 - 10) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez wskazanie nowego terenu zabudowy usług komercyjnych i publicznych, a także przez zapewnienie warunków dostępności terenów do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.
 - 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.
 - 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
 - a) ogłoszenia prasowe o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Jakubów wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej (ogłoszenie w elaboracie dokumentacji formalno prawnej).
 - b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Jakubów wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszane na tablicach ogłoszeń.
 - c) w terminie określonym w ww ogłoszeniach i obwieszczeniach nie złożono wniosków zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945), które musiałyby zostać przez Pana Wójta rozpatrzone.

- d) zmiana planu miejscowego została wyłożona do publicznego wglądu w dniach od 26.11.2018 r. do dnia 17.12.2018 r. można było składać uwagi do wyłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko. W trakcie wyłożenia, w dniu 12.12.18 r. została zorganizowana dyskusja publiczna. Podczas dyskusji projektant planu, udzielał szczegółowych wyjaśnień. W wyznaczonym w obwieszczeniu i ogłoszeniu terminie (tj. do dnia 07.01.19 r.) nie złożono uwag do projektu zmiany planu miejscowego oraz nie złożono uwag do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów zaopatrzenia ludności bazują na istniejącej sieci wodociągowej oraz przewidują możliwość jej rozbudowy.
- 14) do projektu zmiany planu miejscowego w wyznaczonym terminie nie zostały złożone wnioski osób fizycznych. Sporządzając projekt zmiany planu miejscowego kierowano się ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ciepłowody, istniejącym stanem użytkowania i zagospodarowania terenów, a także wnioskami złożonymi przez instytucje.
- 15) struktura przestrzenna miejscowości Jakubów, w tym obszaru opracowania zmiany planu, została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 16) tereny nowej zabudowy usługowej zostały wyznaczone w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 17) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 18) nowa zabudowa została wyznaczona na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz na obszarach charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy;
8. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945)– Gmina Ciepłowody nie opracowała dotąd w/w analizy stąd też brak uchwały w powyższym zakresie.
9. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:
- 1) realizacja ustaleń zmiany planu miejscowego prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo. Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń, w oparciu o które została ona sporządzona.
- 2) wprowadzenie w życie ustaleń zmiany planu miejscowego powinno spowodować przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji;
- 3) w pierwszych latach po wejściu w życie planu głównym źródłem wpływów do budżetu gminy powinny być wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych). Należy jednak pamiętać, że wpływy te mają charakter warunkowy (np. w przypadku opłaty planistycznej konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od momentu uprawomocnienia się planu),

więc ich poziom może być niższy od oczekiwań, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić. Ponadto istotny wpływ na ich poziom będzie miała ogólna sytuacja ekonomiczna kraju oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego.

- 4) po stronie wydatków z budżetu gminy (jako skutków finansowych uchwalenia nowego planu) główną pozycję mogą stanowić koszty relatywnie niewielkiej rozbudowy komunalnej infrastruktury sieciowej, w ramach uzupełnienia sieci już funkcjonujących.

10. W związku z powyższym podjęcie przez Radę Gminy Ciepłowody uchwały w sprawie uchwalenia Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości jest uzasadnione.