

UCHWAŁA NR / /21
RADY GMINY CIEPŁOWODY
Z DNIA 2021 roku

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Ciepłowody
w obrębie Dobrzenice, dz. nr 78/2

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 713 i poz. 1378) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 i poz. 471, 782, 1086 i 1378 oraz z 2021r. poz. 11) oraz na podstawie uchwały Rady Gminy Ciepłowody nr 108/XIX/2020 z dnia 18 maja 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowody w obrębie Dobrzenice, dz. nr 78/2, 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

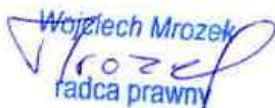
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowody, w obrębie Dobrzenice, dz. nr 78/2.
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;
 - 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 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 zadaszenia, schody, ganki, balkony, wykusze i wiaty,
2. Pojęcia pozostałe niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.


Wojciech Mrozek
radca prawny

§ 3

1. Obowiązującymi ustaleniami zmiany planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku zmiany planu:
 - 1) granica opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) symbole określające funkcje terenów,
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy,
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 terenu, ze względu na brak występowania terenów wymagających takich ustaleń.
 - 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich zagospodarowaniu, w tym zakaz zabudowy, ze względu na brak występowania terenu wymagającego takich ustaleń.
 - 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak występowania terenu wymagającego takich ustaleń.
 - 5) granic i sposobów zagospodarowania terenu lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, ze względu na brak występowania terenu wymagającego takich ustaleń.

Rozdział II **Przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem**

§ 4.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

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

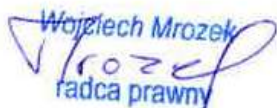
- 1) Ochrona ładu przestrzennego dotyczy i powinna być realizowana przez:
 - a) zachowanie określonego w planie przeznaczenia terenu,
 - b) przestrzeganie określonych planem funkcji i standardów przestrzennych, określonej skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów 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 terenie objętym 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.

W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu określa się następujące ustalenia:

- 1) Na terenie K oznaczonym na rysunku planu symbolem K wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg,


Wojciech Mrozek
radca prawny

- 2) Uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
- 3) Na całym obszarze opracowania zmiany planu obowiązuje zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i do gruntu.
- 4) Nie wprowadza się wymogu utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi z uwagi na fakt, że na obszarze opracowania zmiany planu takie tereny nie będą występowały.

§ 6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

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

§ 7.

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 dla funkcji K oraz uzupełniającej funkcji 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.

§ 8.

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 wodociągową 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.

§ 9.

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:
 - w zabudowie oznaczonej symbolem K, = 20m,
2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek, powstałych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:
 - w zabudowie oznaczonej symbolem K = 1000 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

§ 10.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **K/1**- ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren urządzeń kanalizacji.
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren sportu i rekreacji,
 - b) urządzenia towarzyszące,
 - c) wody powierzchniowe,
 - 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) minimalna powierzchnia działki [m²]: 1000;
 - 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 6m od granicy działki, będącej północną granicą zmiany planu.

§ 11.

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

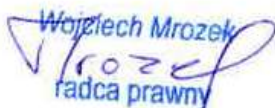
§ 12.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ciepłowodów.

§ 13.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Ciepłowodów


Wojciech Mrozek
radca prawny

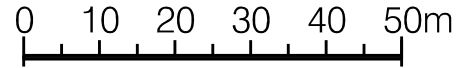


ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CIEPŁOWODY W OBRĘBIE DOBRZENICE, DZ. NR 78/2

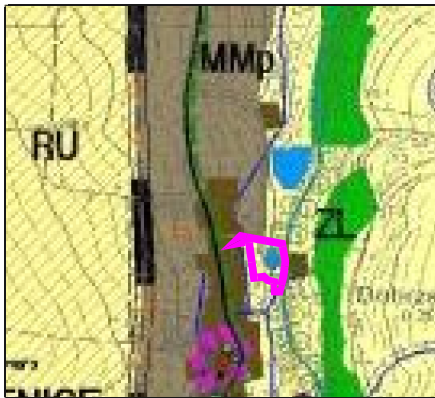
Załącznik nr 1
do Uchwały nr / /21
Rady Gminy Ciepłowody
z dnia 2021 r.




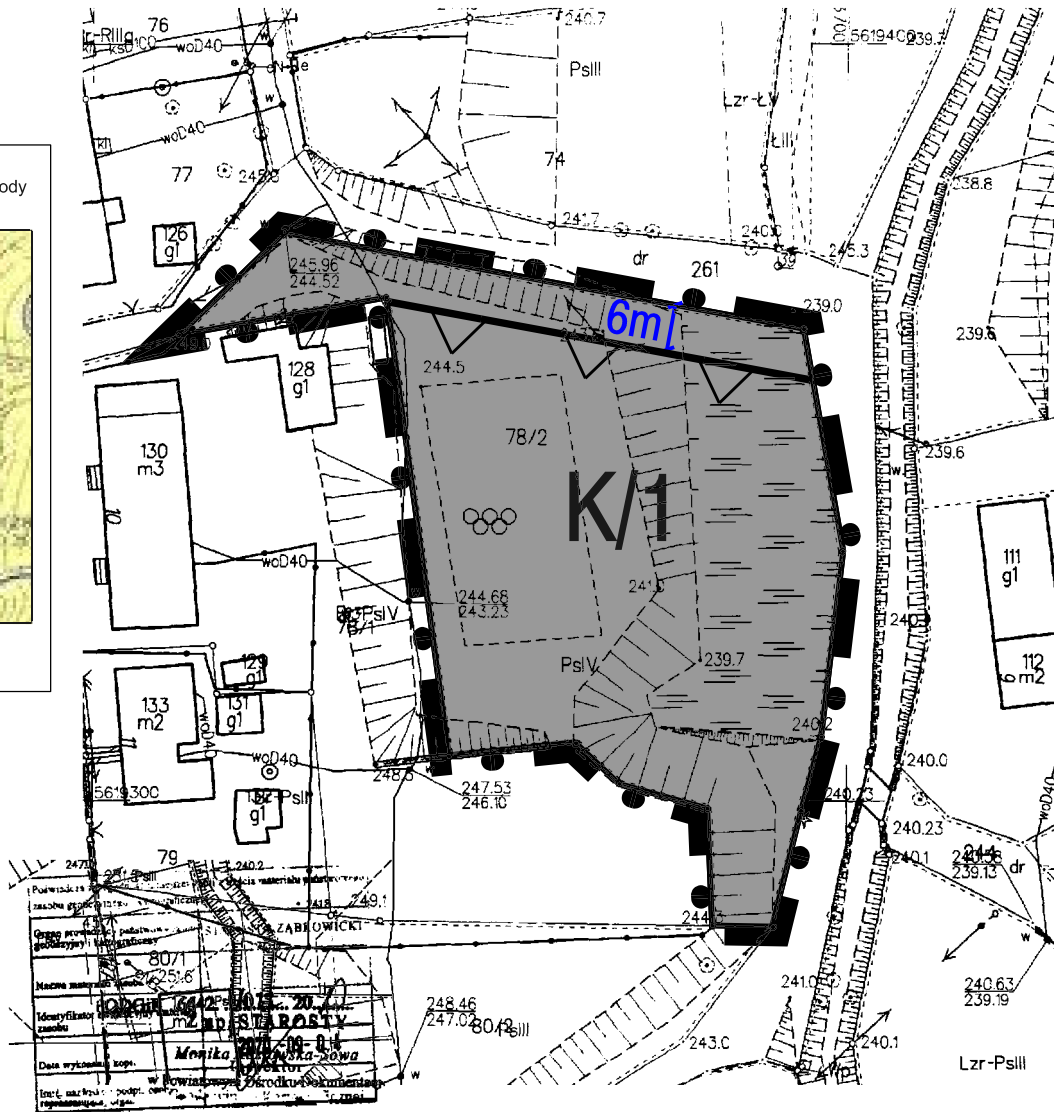
SKALA 1:1000



Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ciepłowody Uchwała nr 149/XXV/08 z dnia 30 grudnia 2008 r.



 Granica opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego



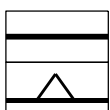
LEGENDA:

OZNACZENIA OGÓLNE:



Granica opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

USTALENIA REGULACYJNE

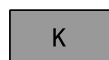


Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania



Nieprzekraczalna linia zabudowy

PRZEZNACZENIE TERENU



Teren urządzeń kanalizacji

ELEMENTY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

Cały obszar opracowania mppz znajduje się w granicach:

- obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi,
- strefy OW ochrony zabytków archeologicznych.

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR/2021
RADY GMINY CIEPŁOWODY
Z DNIA 2021 R.

ROZSTRZYGNĘCIE 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 2020 r., poz. 293 ze zm.) Rada Gminy Ciepłowody rozstrzyga, co następuje:

W związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowody, w obrębie Dobrzenice, dz. nr 78/2 przewiduje się, że inwestycjami stanowiącymi zadania własne gminy będą wszelkie koszty realizacji inwestycji z zakresu urządzeń kanalizacji oraz towarzyszącym inwestycjom w zakresie sportu i rekreacji. Wszelkie koszty i korzyści oraz ich realizacja określone zostały w prognozie skutków finansowych uchwalenia niniejszej zmiany planu.

Przewodniczący
Rady Gminy Ciepłowody

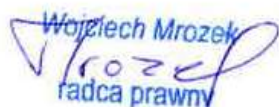
ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR/2021
RADY GMINY CIEPŁOWODY
Z DNIA 2021 R.

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

Do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowody, w obrębie Dobrzenice, dz. nr 78/2 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 2020 r., poz. 293 ze zm.).

Przewodniczący
Rady Gminy Ciepłowody


Wojciech Mrozek
radca prawny

**ZAŁĄCZNIK NR 4
DO UCHWAŁY NR/2021
RADY GMINY CIEPŁOWODY
Z DNIA 2021 R.**

DANE PRZESTRZENNE

**UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR/2021
RADY GMINY CIEPŁOWODY
Z DNIA 2021 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 2020 r. poz. 293) 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. z 2021, poz. 247.)
2. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowody, w obrębie Dobrzenice, dz. nr 78/2 sporządzony został na podstawie uchwały nr 108/XIX/2020 z dnia 18 maja 2020 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowody, w obrębie Dobrzenice, dz. nr 78/2.
3. Projektem zmiany planu objęto obszar w obrębie Dobrzenice.
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 Ząbkowicach Śląskich.
5. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowody, w obrębie Dobrzenice, dz. nr 78/2 poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) 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 gminy Ciepłowody, w obrębie Dobrzenice, dz. nr 78/2 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 2020 r., poz. 293 ze zm.).
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 Dobrzenice
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniły walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem dostosowując parametry kształtowania

Wojciech Mrozek
radca prawny

- 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 urządzeń 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 uwzględniały 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 gminy Ciepłowody, w obrębie Dobrzenice, dz. nr 78/2 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 gminy Ciepłowody, w obrębie Dobrzenice, dz. nr 78/2 wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszona 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 28.12.20 r. do dnia 19.01.21 r. można było składać uwagi do wyłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko. W trakcie wyłożenia, w dniu 15.01.21 r. została zorganizowana dyskusja publiczna. Podczas dyskusji projektant planu, udzielał szczegółowych wyjaśnień. W wyznaczonym w obwieszczeniu i ogłoszeniu terminie (tj. do dnia 05.02.21 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 Dobrzenice, w tym obszaru opracowania zmiany planu, została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
 - 16) tereny nowej zabudowy urządzeń kanalizacji 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 2020 r., poz. 293)– 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, jednak w perspektywie czasowej nie pozwoli to gminie uzyskać stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, ponieważ grunt jest własnością gminy, a realizacja inwestycji z zakresu urządzeń kanalizacji będzie obciążała budżet gminy;
 - 3) po stronie wydatków z budżetu gminy (jako skutków finansowych uchwalenia nowego planu) główną pozycję mogą stanowić koszty rozbudowy komunalnej infrastruktury sieciowej, w ramach urządzeń kanalizacji oraz w ramach uzupełnienia na cele sportowo- rekreacyjne.
10. W związku z powyższym podjęcie przez Radę Gminy Ciepłowody uchwały w sprawie uchwalenia Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Dobrzenice dz. nr 78/2 jest uzasadnione.