

Projekt UCHWAŁY NR

RADY GMINY CIEPŁOWODY

z dnia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego w gminie Ciepłowody – obręb Janówka**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2023 r., poz. 40 ze zm.) i art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2022 r., poz. 503 ze zm.) w związku z uchwałą Rady Gminy Ciepłowody nr 214/XXXVIII/22 z dnia 25 kwietnia 2022 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ciepłowody – obręb Janówka, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ciepłowody, którego ujednoczonyma formą została przyjęta uchwałą nr 140/XXV/08 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 30 grudnia 2008 r., Rada Gminy Ciepłowody uchwała co następuje:

Rozdział 1.

USTALENIA OGÓLNE

- §1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ciepłowody – obręb Janówka, zwany dalej planem miejscowym.
2. Granice obszaru o powierzchni ok. 0,75 ha, objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku planu miejscowego stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
 3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego w skali 1 : 1 000,
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;
 - 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.
 4. Następujące oznaczenia na rysunku planu miejscowego stanowią obowiązujące ustalenia planu miejscowego:
 - 1) granice opracowania planu miejscowego;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) symbole określające przeznaczenie terenu.
 5. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu miejscowego, nie wymienione w ust. 4 nie stanowią jego ustaleń i mają charakter informacyjny.
 6. Z uwagi na niewystępowanie problematyki, w planie miejscowym nie określa się:
 - 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
 - 4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
 - 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 2. Następujące określenia w planie miejscowym oznaczają:

- 1) **symbol** – oznaczenie terenu, w którym kolejno:
 - a) litery oznaczają przeznaczenie terenu,
 - b) liczby przed literami oznaczają numer terenu wyróżniający go z terenów o tym samym przeznaczeniu w obszarze objętym planem miejscowym;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia na rysunku planu miejscowego ograniczająca tę część terenu, na której dopuszcza się prowadzenie składowiska i wznoszenie budowli związanych z jego eksploatacją;
- 3) **przeznaczenie podstawowe** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na przedmiotowym terenie, z zastrzeżeniem przepisów zawartych w rozdziale 2;
- 4) **przeznaczenie uzupełniające i towarzyszące** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia i wzbogaca przeznaczenie podstawowe.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów, wydzielonych na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi i oznaczonych stosownymi symbolami:

- 1) IOS – teren składowiska odpadów,
- 2) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

§ 4. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego** ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, których przebieg wskazano na rysunku planu miejscowego;
- 2) o ile w ustaleniach dla poszczególnych terenów nie ustalono inaczej, obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy dla budowli – 15 m;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli określona w pkt 2 lub w ustaleniach dla poszczególnych terenów nie dotyczy budowli służących łączności publicznej.

§ 5. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**:

- 1) na wszystkich terenach ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem IOS, zakaz nie dotyczy obiektów liniowych;
- 2) dla całego obszaru objętego granicami planu miejscowego wprowadza się zakaz przekraczania standardów emisyjnych oraz standardów jakości środowiska poza granicami terenu objętego prowadzoną działalnością;
- 3) dla podmiotów prowadzących działalność na terenie oznaczonym symbolem IOS ustala się nakaz stosowania dostępnych technologii ograniczających wszelkie emisje;
- 4) w celu ochrony wód podziemnych oraz gruntu przed zanieczyszczeniem wprowadza się obowiązek stosowania dostępnych technologii i zabezpieczeń izolujących potencjalne lub rzeczywiste ogniska zanieczyszczeń;
- 5) sukcesywnie w miarę wypełniania składowiska należy przystąpić do jego rekultywacji w kierunku rolno - leśnym.

§ 6. W zakresie **zasad kształtowania krajobrazu** dla terenu oznaczonego symbolem ISO dopuszcza się nasadzenia zieleni wyłącznie gatunkami właściwymi dla lokalnych uwarunkowań siedliskowych i geograficznych;

§ 7. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych** ustala się ochronę prawną wszelkich przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem pozyskanym w trakcie prowadzenia prac ziemnych lub odkrytym przypadkowo.

§ 8. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** dla terenu oznaczonego symbolem IOS ustala się parametry działek:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z możliwością odchylenia maksymalnie o 30°;
- 2) minimalne powierzchnie działek – 2000 m²;
- 3) minimalne szerokości frontów działek – 30 m;
- 4) minimalna szerokość dla dróg wewnętrznych – 6 m.

§ 9. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy**, ustala się:

- 1) zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: RN i IOS,
- 2) na terenie IOS wypełnione odpadami części składowiska należy zamykać i wykonywać sukcesywnie zabiegi będące częścią prac rekultywacyjnych,
- 3) na terenie IOS wykonać zabezpieczenie uniemożliwiające przedostawanie się zanieczyszczonych wód powierzchniowych poza teren istniejącego składowiska odpadów.

§ 10. 1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji** ustala się obsługę i powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez istniejącą drogę publiczną przyległą do północno – wschodniej granicy obszaru.

2. Dla terenu IOS ustala się jedno miejsce do parkowania oraz jedno miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową.
3. Miejsca do parkowania, o których mowa w ust. 2 należy urządzić wyłącznie w formie placu postojowego.

§ 11. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej** ustala się:

- 1) dla infrastruktury pełniącej funkcję dystrybucyjną – dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy oraz lokalizowanie obiektów liniowych i sieci uzbrojenia, przy czym lokalizacja tych obiektów nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 2) należy zapewnić połączenie infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem miejscowym z układem zewnętrznym, przy uwzględnieniu parametrów spójnych z parametrami układu zewnętrznego;
- 3) **zaopatrzenie w wodę** z sieci wodociągowej lub z ujęć indywidualnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) **odprowadzenie ścieków** na podstawie przepisów odrębnych;
- 5) **odprowadzenie wód opadowych i roztopowych** w oparciu o wymogi ustalone w przepisach odrębnych;
- 6) **zaopatrzenie w energię elektryczną** z elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) **zaopatrzenie w gaz** – nie przewiduje się;
- 8) **zaopatrzenie w ciepło** – nie przewiduje się;
- 9) dostęp do usług **telekomunikacyjnych** za pomocą kablowej lub radiowej sieci telekomunikacyjnej;
- 10) **gospodarkę odpadami** należy prowadzić zgodnie z ustaleniami aktów prawa miejscowego oraz w oparciu o przepisy odrębne;
- 11) na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem IOS, po zakończeniu eksploatacji oraz przeprowadzeniu rekultywacji, dopuszcza się realizację **urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii**, o maksymalnej mocy zainstalowanej elektrycznej poniżej 1 MW. Warunek ten dotyczy wyłącznie instalacji wytwarzających energię ze źródeł solarnych.

Rozdział 2. USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem IOS – teren składowiska odpadów ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – składowisko odpadów, przez co rozumie się składowisko odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne, pozostałości po segregacji, kompostowaniu oraz przetwarzaniu odpadów, sukcesywnie wyłączane w celu rekultywacji, stosownie do przepisów z zakresu ochrony środowiska;
- 2) przeznaczenie uzupełniające i towarzyszące:
 - a) komunikacja wewnętrzna – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i miejsca parkingowe,
 - b) zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń izolacyjną i towarzyszącą dopuszczalnej po zakończeniu rekultywacji instalacji odnawialnych źródeł energii;
- 3) ze względu na brak przedmiotu, nie ustala się parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabarytów i wysokości zabudowy, z zastrzeżeniem § 4 pkt. 2 i 3.

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1.RN i 2.RN – tereny użytków rolnych ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – użytki rolne z zakazem zabudowy;
- 2) dopuszcza się:
 - a) obiekty liniowe oraz infrastruktura techniczna niewymagająca zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne,
 - b) niewydzielone drogi transportu rolnego,
 - c) wody powierzchniowe śródlądowe,
 - d) zieleń nieurządzona i zadrzewienia – przez co rozumie się niezakomponowane otwarte tereny zielone z roślinnością o dowolnej wysokości;

Rozdział 3. USTALENIA KOŃCOWE

§ 14. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której nalicza się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ciepłowody.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Wojciech Mrozek

radca prawny

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Gminie Ciepłowody - obręb Janówka

Przedkładany do uchwalenia na dzisiejszej sesji projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Gminie Ciepłowody - obręb Janówka został sporządzony w trybie art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym / Dz. U. z 2022r., poz. 503 ze zm./.

Rozpoczęcie prac nastąpiło na podstawie uchwały nr 214/XXXVIII/22 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 25 kwietnia 2022r.

Teren w granicach sporządzanego dokumentu stanowi powierzchnię 0,75 ha. Położony jest w północnej części obrębu Janówka, granicząc z od północy z terenem wsi Zarzyca położonej na terenie gminy Strzelin. W granicach sporządzanego dokumentu zlokalizowane jest nieczynne składowisko odpadów.

Przedmiotem planu miejscowego jest umożliwienie przeprowadzenia procedury uregulowania stanu terenowo - prawnego nieczynnego składowiska odpadów we wsi Janówka, celem przeprowadzenia procesu jego zamknięcia i rekultywowania.

Projekt regulacji zawartych w ustaleniach planu miejscowego odnosi się m.in. do następujących zagadnień:

- rozwiązania istniejących problemów przestrzennych wynikających z funkcjonowania składowiska odpadów,
- ustalenia przeznaczenia terenów w sposób komponujący się z terenami sąsiednimi poprzez określenie kierunku rekultywacji terenu składowiska,
- zapewnienie ochrony atrakcyjnej ekspozycji krajobrazowej terenu i jego wartości przyrodniczych.

Ustalenia omawianego planu miejscowego nie naruszają zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ciepłowody, określając przeznaczenie terenu jako teren składowiska odpadów przeznaczony do rekultywacji oraz teren przestrzeni rolniczej.

W toku procedury formalno-prawnej sporządzanego planu miejscowego zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wykonano następujące czynności:

1. Ogłoszenie w prasie i na tablicach urzędu oraz zawiadomienie odpowiednich jednostek i organów o zbieraniu wniosków do sporządzanego planu miejscowego - maj/czerwiec 2022r.
2. Rozpatrzenie zgłoszonych wniosków.
3. Sporządzenie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania jego ustaleń na środowisko.
4. Sporządzenie prognozy finansowej realizacji ustaleń planu miejscowego. Z ustaleń zawartych w uchwale miejscowego planu oraz z przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wynika, że wydatek po stronie Gminy dotyczyć będzie przeprowadzenia procesu formalnego zamknięcia składowiska odpadów w Janówce. Dokładny koszt wykonania zadania będzie wynikać ze sporządzonej dokumentacji technicznej oraz przeprowadzonego postępowania przetargowego. Realizacja przedsięwzięcia będzie finansowana ze środków własnych gminy, funduszy unijnych lub z innych źródeł finansowych pozyskanych przez Gminę Ciepłowody.
5. Przeprowadzenie fazy opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego /łącznie 16 organów i jednostek/ - październik 2022r. wraz z analizą opinii i uzgodnień.
6. Wyłożenie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania jego ustaleń na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 25 listopada do 16 grudnia 2022r. z terminem zakończenia zbierania uwag do dnia 31 grudnia 2022r. Dyskusja publiczna nad ustaleniami projektu miejscowego planu odbyła się w dniu 12 grudnia 2022r. W trakcie wyłożenia planu miejscowego nie wpłynęła żadna uwaga.

Zgodnie z art. 55 ust.3 ustawy z dnia 3 października 2008r o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko /Dz. U. z 2022r., poz. 1029 ze zm./, stwierdza się że w uchwale planu miejscowego uwzględniono:

- opinię Regionalnego Dyrektora Regionalnej Ochrony Środowiska we Wrocławiu - WSI.410.2022.HL z dnia 21 października 2022r.

Wojciech Mrozek
radca prawny

- opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kłodzku - Postanowienie nr ZNS.9022.3.11.2022 z dnia 27 października 2022r.

Prace planistyczne nad przedkładanym dokumentem zostały przeprowadzone zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustaw z nią powiązanych, przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedury planistycznej oraz przy zapewnieniu udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego.




W związku z zakończeniem procedury sporządzenia planu miejscowego stwierdzam, iż przedkładana uchwała w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Gminie Ciepłowody - obręb Janówka** może podlegać uchwaleniu przez Radę Miejską.

Wojciech Mrozek
Mrozek
radca prawny



Załącznik nr 1 do Projektu
 Uchwały Nr/2023
 Rady Gminy Ciepłowody
 z dnia2023r.

LEGENDA

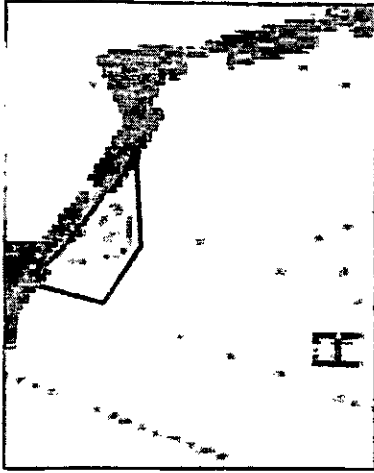
OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

-  granice opracowania planu miejscowego
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalne linie zabudowy




SYMBOLY OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU:

-  teren składowiska odpadów
-  teren rolnictwa z zabudową

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAN
 I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
 PRZESTRZENNEGO GMINY CIEPŁOWODY**

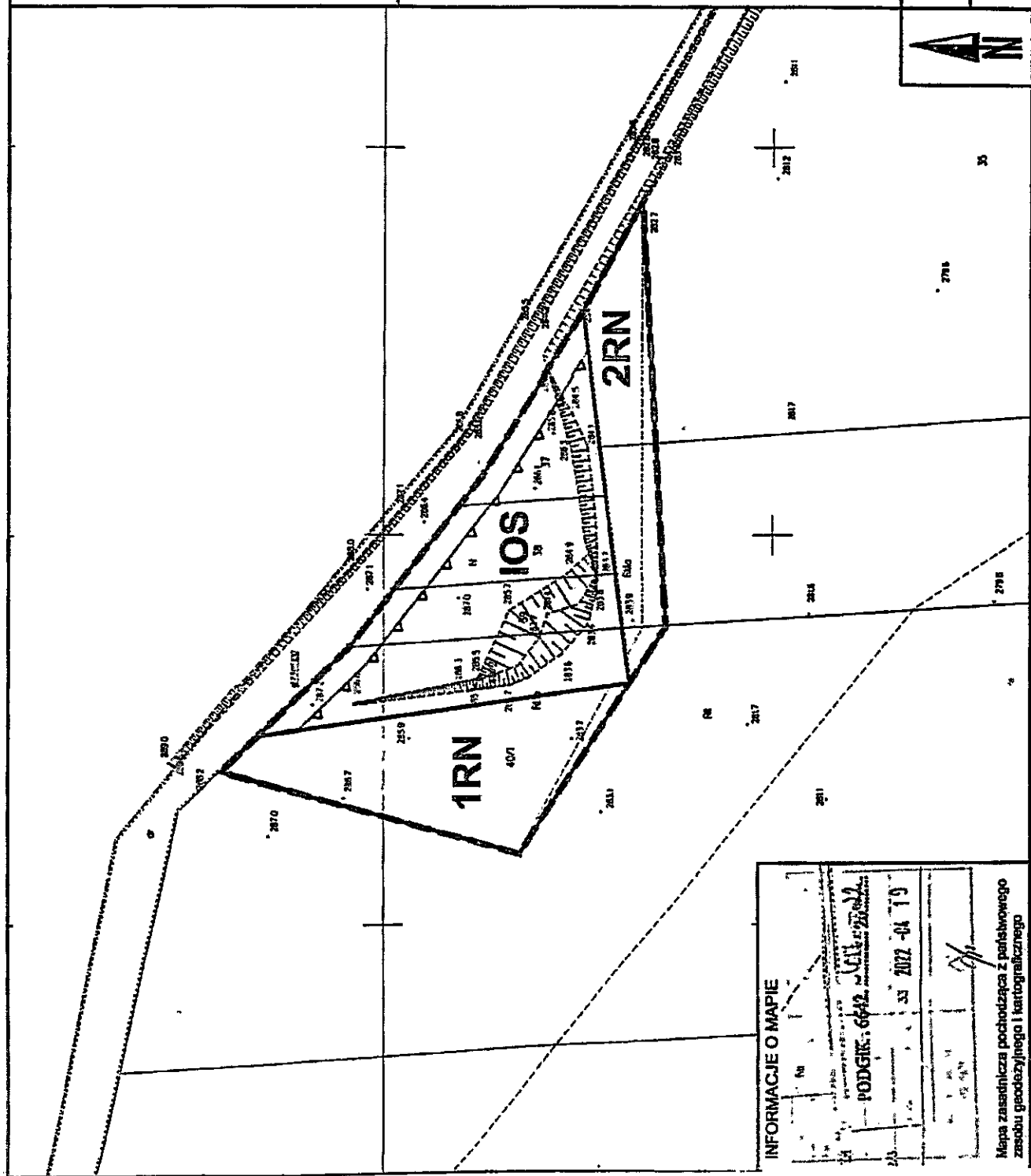


Uchwała nr 140/XXVI/08
 RADY GMINY CIEPŁOWODY
 z dnia 30 grudnia 2008 r.

-  B tereny rolnicze
-  teren dla zabudowy gospodarczej do celu rekreacji
-  linia nieprzekraczalna zabudowy

**MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
 PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO
 W GMINIE CIEPŁOWODY - OBRĘB JANÓWKA**

SKALA 1:1000, układ 2000 - sifmfa 6
 10 0 10 30 50 75 m



INFORMACJE O MAPIE

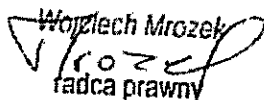
Podpis: *[Signature]*
 Data: 2022-04-19
 Mapa zasadnicza pochodząca z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Załącznik nr 2 do Projektu
uchwały nr _____/2023
Rady Gminy Ciepłowody
z dnia _____ 2023r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r., poz. 503 ze zm./ rozstrzyga się co następuje:

1. Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Gminie Ciepłowody - obręb Janówka wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 25 listopada 2022r. do 16 grudnia 2022r. wraz z prognozą oddziaływania ustaleń planu miejscowego na środowisko, w ustawowym nieprzekraczalnym terminie składania uwag do dnia 31 grudnia 2022r. nie wpłynęła żadna uwaga. W związku tym nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

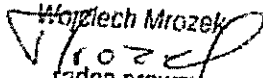
Wojciech Mrozek

radca prawny

Załącznik nr 3 do Projektu
uchwały nr _____/2023
Rady Gminy Ciepłowody
z dnia _____ 2023r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym / Dz. U. z 2022r., poz. 503 ze zm./ rozstrzyga się co następuje:

1. Z ustaleń zawartych w uchwale **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Gminie Ciepłowody - obręb Janówka** oraz z przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wynika, że wydatek po stronie Gminy dotyczyć będzie przeprowadzenia procesu formalnego zamknięcia składowiska odpadów w Janówce. Realizacja przedsięwzięcia będzie finansowana ze środków własnych gminy, funduszy unijnych lub z innych źródeł finansowych pozyskanych przez Gminę Ciepłowody.

Wojciech Mrozek

radca prawny