

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO**
Gminy Cieszków dla części obrębu wsi Ujazd

LISTOPAD 2014

ILF CONSULTING ENGINEERS
Polska Sp. z o.o.



ul. Osmańska 12 02-823 Warszawa, Polska
telefon: 22 430 26 00
faks: 22 430 26 01
e-mail: info.waw@ilf.com
Internet: www.poland.ilf.com

REWIZJE

2	11.2014	Wydanie trzecie	<i>H. Dröbel</i>	<i>M. Twarowska</i>	<i>P. Cieślak</i>	<i>MT</i>
1	10.2014	Wydanie drugie	<i>H. Dröbel</i>	<i>M. Twarowska</i>	<i>P. Cieślak</i>	<i>MT</i>
0	08.2014	Wydanie pierwsze	<i>H. Dröbel</i>	<i>M. Twarowska</i>	<i>P. Cieślak</i>	<i>MT</i>
			M. Wróbel	M. Twarowska	P. Cieślak	M. Trochym-Cynke
Rew.	Data	Wydanie, zmiana	Przygotował	Sprawdził	Zatwierdził	Zatwierdził

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY CIESZKÓW
z dnia 2014 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Cieszków dla części obrębu wsi Ujazd

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Rady Gminy Cieszków Nr XXXIX/198/2014 z dnia 21 lutego 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Cieszków dla części obrębu wsi Ujazd, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Cieszków, zatwierdzonego Uchwałą Nr XIII/83/2000 Rady Gminy Cieszków z dnia 9 marca 2000 r.,

Rada Gminy Cieszków uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Ustalenia wprowadzające**

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Cieszków dla części obrębu wsi Ujazd, o łącznej powierzchni 13,8 ha, zwany dalej planem miejscowym.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący integralną część niniejszej uchwały – załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego – załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3.

§2

1. Przedmiotem planu miejscowego są ustalenia w zakresie:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 2) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, w zakresie maksymalnej wysokości obiektów, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury telekomunikacyjnej;
 - 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 7) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 8) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. W planie miejscowym, ze względu na planowane przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenów objętych planem miejscowym, nie ustala się:
- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, w zakresie maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
 - 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
 - 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

§3

1. Ilekcioć w przepisach uchwały jest mowa o:
 - 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
 - 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu miejscowego, przedstawiony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
 - 3) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu miejscowego o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
 - 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie docelowo realizowane na danym terenie poprzez wprowadzanie właściwego zagospodarowania terenu na przeważającej powierzchni tego terenu, stanowiącej minimum 60% powierzchni działki;

- 5) **przeznaczeniu dopuszczonym** – należy przez to rozumieć uzupełniające przeznaczenie terenu, inne niż podstawowe, stanowiące maksimum 40% powierzchni działki, wprowadzane na warunkach określonych w planie miejscowym;
- 6) **infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią przewody, urządzenia lub obiekty wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 7) **zieleni towarzyszącej** – należy przez to rozumieć zieleń urządzoną, towarzyszącą zabudowie lub ciągom komunikacyjnym, spełniającą funkcje estetyczne, krajobrazowe, rekreacyjne lub mikroklimatyczne.

§4

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu miejscowego:
 - 1) oznaczenia liniowe:
 - a) granica obszaru planu miejscowego,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) przeznaczenia terenów:
 - a) R – tereny rolnicze,
 - b) G – tereny infrastruktury gazowej;
 - c) KD-W – tereny dróg wewnętrznych.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny bądź postulatywny.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

§5 Przeznaczenie terenów

1. Ustala się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu, wyróżnione w tekście uchwały oraz na rysunku planu symbolem cyfrowo-literowym, np.: 1.R, gdzie:
 - 1) cyfry oznaczają kolejny numer porządkowy terenu, wyróżniający go spośród pozostałych terenów;
 - 2) litery oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu.
2. Tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu zostały rozgraniczone liniami w osi ich oznaczenia graficznego.

§6 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. W obszarze planu miejscowego zakazuje się:
 - 1) realizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
 - a) dróg publicznych,
 - b) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym gazociągów przesyłowych wysokiego ciśnienia wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz instalacji telekomunikacyjnych;
 - 2) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków i substancji toksycznych do gruntu, wód gruntowych i powierzchniowych oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.
2. W obszarze planu miejscowego ustala się nakaz stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych ograniczających ujemny wpływ na stan jakościowy wód podziemnych.
3. Obszar planu miejscowego w całości położony jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 309 „Zbiornik międzymorenowy Smoszew – Chwaliszew – Sulmierzyce”.
4. Dla istniejących naturalnych oraz sztucznych cieków wodnych, w tym rowów melioracyjnych, dopuszcza się realizację:
 - 1) urządzeń gwarantujących zachowanie ich ciągłości – jeżeli są do tego niezbędne;
 - 2) pasów wolnych od ogrodzeń oraz innych obiektów i urządzeń budowlanych niezwiązanych z utrzymaniem i eksploatacją cieku, o szerokości minimum 1,5m; w pasach tych dopuszcza się budowę urządzeń wodnych oraz prowadzenie robót konserwacyjnych i regulacyjnych związanych z bezpieczeństwem przeciwpowodziowym.

§7 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Z uwagi na domniemanie zawartości reliktyw archeologicznych (sąsiedztwo nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych), ustala się w obszarze planu miejscowego strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, tożsamą z obszarem ujętym w wykazie zabytków archeologicznych. Na obszarze tym, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, ustala się nakaz przeprowadzania badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§8 Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

Ustala się maksymalną wysokość obiektów, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury telekomunikacyjnej, jako 25m. Zastrzega się jednak, że zagospodarowanie obszaru powinno być starannie i harmonijnie wkomponowane w krajobraz, a ewentualne napowierzchniowe elementy infrastruktury nie powinny przewyższać skalą zabudowy położonej w historycznej części wsi.

§9 Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. W granicach wskazanego na rysunku planu pasa technicznego istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej dopuszcza się realizację obiektów, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury telekomunikacyjnej oraz gazociągu wysokiego ciśnienia MOP 8,4MPa, DN1000 relacji Lwówek - Odolanów wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi.
2. Dla gazociągu wysokiego ciśnienia PN 6,4MPa, DN500 relacji Garki – Krobia oraz dwóch gazociągów wysokiego ciśnienia PN 6,4MPa, DN500 relacji Krobia – Odolanów, tj. gazociągów wybudowanych przed dniem 12 grudnia 2001r., obowiązują strefy kontrolowane, których szerokości w zależności od rodzaju obiektów terenowych zostały określone w przepisach odrębnych.
3. Dla projektowanego przesyłowego gazociągu wysokiego ciśnienia MOP 8,4MPa, DN1000 relacji Lwówek – Odolanów obowiązuje strefa kontrolowana, której szerokość określają przepisy odrębne.

§10 Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

Obsługę komunikacyjną obszaru planu miejscowego stanowią:

- 1) drogi wewnętrzne, oznaczona na rysunku planu symbolem 1.KD-W i 2KD-W,
- 2) istniejące drogi transportu rolnego, nieoznaczone na rysunku planu.

§11 Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

1. W zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
 - 1) ustala się zakaz realizacji indywidualnych ujęć wód;
 - 2) dopuszcza się realizację nowych sieci wodociągowych, zlokalizowanych w pasach drogowych.
2. W zakresie **odprowadzania ścieków** dopuszcza się realizację nowych sieci kanalizacji sanitarnej, zlokalizowanych w pasach drogowych.
3. W zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** dopuszcza się realizację nowych sieci kanalizacji deszczowej, zlokalizowanych w pasach drogowych.
4. W zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
 - 1) dopuszcza się realizację nowych sieci gazociągowych, zlokalizowanych w pasach drogowych;
 - 2) dopuszcza się zachowanie oraz modernizację istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia wraz z infrastrukturą niezbędną do ich obsługi:
 - a) gazociąg wysokiego ciśnienia PN 6,4MPa, DN500 relacji Garki – Krobia,
 - b) dwa gazociągi wysokiego ciśnienia PN 6,4MPa, DN500 relacji Krobia – Odolanów;

- 3) ustala się realizację w obszarze planu miejscowego przesyłowego gazociągu wysokiego ciśnienia MOP 8,4MPa, DN1000, relacji Lwówek - Odolanów wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi;
 - 4) ustala się nakaz uwzględniania ograniczeń w zagospodarowywaniu terenów oraz w ich użytkowaniu wymienionych w §9 ust. 2 i 3.
5. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
- 1) dopuszcza się realizację nowych sieci ciepłowniczych, zlokalizowanych w pasach drogowych;
 - 2) dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł energii.
6. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
- 1) dopuszcza się zachowanie oraz realizację nowych, skablowanych sieci elektroenergetycznych, zlokalizowanych w pasach drogowych;
 - 2) zaleca się skablowanie ziemne istniejących sieci elektroenergetycznych;
 - 3) w przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania przestrzennego terenu z istniejącym uzbrojeniem elektroenergetycznym, dopuszcza się jego przebudowę na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
7. W zakresie **dostępu do sieci telekomunikacyjnych** dopuszcza się realizację nowych, skablowanych sieci telekomunikacyjnych, zlokalizowanych w pasach drogowych.
8. W zakresie **gromadzenia i usuwania odpadów** – nie ustala się ze względu na charakter planu miejscowego.

§12 Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenów, w tym realizację dojazdów do terenów inwestycyjnych, związanych z prowadzeniem robót budowlanych.

§13 Stawki procentowe

Stawkę procentową stanowiącą podstawę do naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) ustala się w wysokości:

- 1) 0,1% dla terenów komunikacji oraz terenów rolniczych;
- 2) 30% dla pozostałych terenów.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§14

1. Wyznacza się **tereny rolnicze**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.R, 2.R i 3.R**, o podstawowym przeznaczeniu pod grunty rolne.
2. Na terenach wyznaczonych w ust.1 poza przeznaczeniem podstawowym dopuszcza się:
 - 1) infrastrukturę techniczną;
 - 2) szlaki piesze i rowerowe.
3. Na terenach wyznaczonych w ust.1 dopuszcza się wycinkę drzew służącą realizacji infrastruktury technicznej, w tym przesyłowego gazociągu wysokiego ciśnienia MOP 8,4MPa, DN1000, relacji Lwówek - Odolanów wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi.
4. Na terenach wyznaczonych w ust.1 ustala się nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowywaniu terenów oraz w ich użytkowaniu wymienionych w §9.

§15

Wyznacza się **teren infrastruktury gazowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1.G**, o podstawowym przeznaczeniu pod istniejące gazociągi wysokiego ciśnienia wraz z nadziemnymi oraz podziemnymi urządzeniami i obiektami infrastruktury towarzyszącej.

§16

1. Wyznacza się **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KD-W i 2.KD-W**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogę wewnętrzną wraz z infrastrukturą techniczną.
2. Na terenach wyznaczonych w ust.1 poza przeznaczeniem podstawowym dopuszcza się:
 - 1) infrastrukturę techniczną;
 - 2) obiekty małej architektury;
 - 3) zieleni urządzoną;
 - 4) szlaki piesze i rowerowe.
3. Zgodnie z rysunkiem planu ustala się następujące szerokości dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - 1) 1.KD-W - od 13,0m do 13,5m w liniach rozgraniczających;
 - 2) 2.KD-W - 6,0m w liniach rozgraniczających.

4. Na terenach wyznaczonych w ust.1 ustala się nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowywaniu terenów oraz w ich użytkowaniu wymienionych w §9.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§17

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Cieszków.

§18

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

.....
Przewodniczący
Rady Gminy Cieszków