

**Uchwała Nr 47/X/2007
RADY GMINY CIEPŁOWODY
z dnia 31 sierpnia 2007r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części gminy Ciepłowody.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 roku Nr 142, poz.1591 ze zmianami) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz.717, z późniejszymi zmianami) po stwierdzeniu zgodności ustaleń niniejszej uchwały ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ciepłowody oraz w związku z uchwałą nr 28/VI/2007 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 15 marca 2007r. w sprawie przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części gminy Ciepłowody, zmieniającego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowody przyjęty uchwałą Nr 175/XXXV/2006 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 28 marca 2006r., w zakresie ustaleń dla strefy „C” uzdrowiska Przerzeczyn Zdrój, Rada Gminy Ciepłowody uchwala co następuje:

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części gminy Ciepłowody, obejmujący następujące miejscowości gminy Ciepłowody: Baldwinowice, Brochocin, Ciepłowody, Dobrzenice, Jakubów, Janówka, Karczowice, Kobyla Głowa, Koźmice, Piotrowice Polskie, Targowica i Tomice, z wyłączeniem:
 - 1) Terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w części wsi Ciepłowody, przyjętym uchwałą Nr 169/XXVII/2001 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 27 września 2001r.
 - 2) Terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w części wsi Ciepłowody, przyjętym uchwałą Nr 8/II/2002 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 29 listopada 2002r.;
 - 3) Terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów związanych z powierzchniową eksploatacją kopaliny ze złoża „Targowica”, położonych w granicach gminy Ciepłowody, przyjęty uchwałą Nr 80/XVI/2004 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 23 kwietnia 2004r.
 - 4) Terenu, dla którego przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwałą Nr 211/XL/2006 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 24 października 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Ciepłowody, gmina Ciepłowody.
zwany dalej planem.
2. Załącznikiem Nr1, do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000 dla miejscowości Ciepłowody;
3. Załącznikiem Nr2, do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000 dla miejscowości Ciepłowody (Kolonja Ciepłowody);
4. Załącznikiem Nr3, do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:5000 dla miejscowości Ciepłowody.
5. Załącznikiem Nr4, do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000 dla miejscowości Baldwinowice;
6. Załącznikiem Nr5, do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:5000 dla miejscowości Baldwinowice;
7. Załącznikiem Nr6, do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000 dla miejscowości Brochocin;
8. Załącznikiem Nr7, do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:5000 dla miejscowości Brochocin;
9. Załącznikiem Nr8, do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000 dla miejscowości Dobrzenice;
10. Załącznikiem Nr9, do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:5000 dla miejscowości Dobrzenice;
11. Załącznikiem Nr10, do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000 dla miejscowości Jakubów;
12. Załącznikiem Nr11, do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:5000 dla miejscowości Jakubów;
13. Załącznikiem Nr12, do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000 dla miejscowości Janówka;
14. Załącznikiem Nr13, do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000 dla miejscowości Janówka (Racz);
15. Załącznikiem Nr14, do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000 dla miejscowości Janówka;
16. Załącznikiem Nr15, do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:5000 dla miejscowości Janówka;
17. Załącznikiem Nr16, do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000 dla miejscowości Karczowice;
18. Załącznikiem Nr17, do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:5000 dla miejscowości Karczowice;
19. Załącznikiem Nr18, do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000 dla miejscowości Kobyla Głowa;
20. Załącznikiem Nr19, do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:5000 dla miejscowości Kobyla Głowa;
21. Załącznikiem Nr20, do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000 dla miejscowości Koźmice;
22. Załącznikiem Nr21, do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:5000 dla miejscowości Koźmice;
23. Załącznikiem Nr22, do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000 dla miejscowości Piotrowice Polskie;
24. Załącznikiem Nr23, do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000 dla miejscowości Piotrowice Polskie;
25. Załącznikiem Nr24, do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:5000 dla miejscowości Piotrowice Polskie;

26. Załącznikiem Nr25, do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000 dla miejscowości Tomice;
27. Załącznikiem Nr26, do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:5000 dla miejscowości Tomice;
28. Załącznikiem Nr27, do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000 dla miejscowości Targowica;
29. Załącznikiem Nr28, do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000 dla miejscowości Targowica;
30. Załącznikiem Nr29, do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000 dla miejscowości Targowica;
31. Załącznikiem Nr30, do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000 dla miejscowości Targowica;
32. Załącznikiem Nr31, do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000 dla miejscowości Targowica;
33. Załącznikiem Nr32, do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:5000 dla miejscowości Targowica;
34. Załącznikiem Nr33 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
35. Załącznikiem Nr34 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

Rozdział I

§ 2

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „**przepisach szczególnych i odrębnych**” – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 2) „**uchwale**” – należy przez to rozumieć niniejsza uchwałę;
- 3) „**linii rozgraniczającej**” – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym sposobie użytkowania (funkcji) lub różnym sposobie zagospodarowania terenu;
- 4) „**orientacyjnej linii wewnętrznego podziału terenów o tym samym sposobie użytkowania**” – należy przez to rozumieć linię określającą ewentualny podział terenu o tym samym sposobie użytkowania i zagospodarowania;
- 5) „**nieprzekraczalnej linii zabudowy**” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz wykusy, zadaszeń wejściowych, ramp, podestów, tarasów bez podpiwniczenia, schodów i okapów, a także obiektów przeznaczonych do gromadzenia odpadów stałych;
- 6) „**obszarze zabudowanym**” – należy przez to rozumieć obszar zajęty przez budynek lub budynki, ograniczony zewnętrznym obrysem ścian zewnętrznych w rzucie o największej powierzchni, liczonej w zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych;
- 7) „**powierzchni użytkowej budynku**” – należy przez to rozumieć sumę powierzchni liczonych w wewnętrznym obrysie ścian wewnętrznych wszystkich pomieszczeń budynku zgodnych z przeznaczeniem budynku i nie będących pomieszczeniami gospodarczymi lub technicznymi;
- 8) „**przeznaczeniu terenu lub obiektu**” – należy przez to rozumieć kategorie form zagospodarowania lub działalności, które jako jedyne są dopuszczone w danym terenie lub obiekcie;
- 9) „**przeznaczeniu podstawowym**” – należy przez to rozumieć przeważające lub dominujące przeznaczenie terenu;
- 10) „**przeznaczeniu uzupełniającym**” – należy przez to rozumieć dodatkowe przeznaczenie terenu nie kolidujące z jego funkcją podstawową i nie zmieniające generalnego charakteru zagospodarowania terenu oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego;
- 11) „**terenie**” lub „**terenie jednostki elementarnej**” - należy przez to rozumieć poszczególne tereny o jednolitym sposobie użytkowania i funkcji podstawowej, ograniczone liniami rozgraniczającymi oznaczone na rysunku planu kolejnymi symbolami alfanumerycznymi;
- 12) „**strefie**” – należy przez to rozumieć przestrzeń o cechach względnie jednorodnych w zakresie sposobu jej użytkowania, zasad zagospodarowania i zabudowy oraz stopnia jej ochrony;
- 13) „**urządzeniu infrastruktury technicznej**” – należy przez to rozumieć zarówno sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, ciepłownicze, telekomunikacyjne, jak i obiekty kubaturowe związane z nimi, których jednoznacznej lokalizacji nie określa się w planie, oraz tereny przeznaczone pod drogi publiczne;
- 14) „**urządzeniu towarzyszącym obiektowi budowlanemu**” – należy przez to rozumieć urządzenie techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe, place pod śmietniki;
- 15) „**terenie drogi wewnętrznej**” – drogi niezliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych,
- 16) „**wskaźniku zabudowy działki**” – należy przez to rozumieć wartość stosunku sumy powierzchni zabudowy budynków zlokalizowanych na działce lub terenie do powierzchni tej działki lub terenu;
- 17) „**wskaźniku intensywności zabudowy**” – należy przez to rozumieć wartość stosunku sumy powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce lub terenie, do powierzchni tej działki lub terenu;
- 18) „**powierzchni terenu biologicznie czynnej**” – rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, z także 50% sumy nawierzchni

- tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną roślinność, o powierzchni nie mniejszej niż 10m²;
- 19) „**wysokości budynku**” – należy przez to rozumieć wymiar mierzony od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych;
 - 20) „**wysokości budowli**” - należy przez to rozumieć wymiar mierzony od poziomu terenu do najwyższej położonego elementu budowli;
 - 21) „**dachu dwuspadowym**”- należy przez to rozumieć układ dachu, w którym budynek lub w przypadku budynku o złożonym rzucie poziomym każdy z segmentów budynku, przekryty jest dachem o dwóch głównych połaciach i posiada ściany szczytowe;

§ 3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica terenu opracowania;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania;
 - 3) przeznaczenie terenu - symbole identyfikujące teren;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) obowiązujące linie zabudowy;
 - 5) strefa perspektywicznego przebiegu drogi ekspresowej S-5 wraz z węzłem;
 - 6) istniejące budynki do zachowania lub modernizacji z możliwością przebudowy;
 - 7) obiekty wpisane do ewidencji zabytków;
 - 8) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
 - 9) granica strefy ochrony konserwatorskiej zespołu zamkowego;
 - 10) granica strefy ochrony konserwatorskiej zespołu pałacowo-parkowego;
 - 11) granica strefy ochrony konserwatorskiej zespołu kościelno-cmentarnego;
 - 12) granica zlewni chronionej rzeki Oławy;
 - 13) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórza Niemczańsko-Strzelińskie;
 - 14) stanowiska archeologiczne, wpisane do rejestru, o powierzchni mniejszej niż 0,5 ha;
 - 15) stanowiska archeologiczne, wpisane do rejestru, o powierzchni większej niż 0,5 ha;
 - 16) stanowiska archeologiczne, nie wpisane do rejestru, o powierzchni mniejszej niż 0,5 ha;
 - 17) stanowiska archeologiczne, nie wpisane do rejestru, o powierzchni większej niż 0,5 ha;
 - 18) istniejące ujęcia wód podziemnych;
 - 19) strefy ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych;
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu, stanowiąc jedynie informację.

§ 4

Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW;
- 2) Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczone symbolem MW/U;
- 3) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN;
- 4) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone symbolem MN/U;
- 5) Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem U;
- 6) Tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, oznaczone symbolem U/MN;
- 7) Tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolem US;
- 8) Tereny usług oświaty, oznaczone symbolem UO;
- 9) Tereny usług kultury, oznaczone symbolem UK;
- 10) Tereny rolnicze, oznaczone symbolem R;
- 11) Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, oznaczone symbolem RU;
- 12) Tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem RM;
- 13) Tereny zabudowy zagrodowej z ograniczoną możliwością zabudowy, oznaczone symbolem RMo;
- 14) Tereny aktywności gospodarczej z dopuszczeniem usług, oznaczone symbolem P/U;
- 15) Tereny perspektywicznej eksploatacji surowców skalnych, oznaczone symbolem PP;
- 16) Tereny lasów, oznaczone symbolem ZL;
- 17) Tereny dolesień, oznaczone symbolem ZLd;
- 18) Tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem ZP;
- 19) Tereny zieleni urządzonej z oczyszczalnią ścieków, oznaczone symbolem ZP/K;
- 20) Tereny cmentarzy, oznaczone symbolem ZC;
- 21) Tereny wód śródlądowych- cieki wodne, oznaczone symbolem WS1;
- 22) Tereny wód śródlądowych-zbiorniki wodne, oznaczone symbolem WS2;
- 23) Tereny wód śródlądowych-zbiorniki retencyjne, oznaczone symbolem WS/P;
- 24) Tereny obsługi komunikacji samochodowej- parkingi, oznaczone symbolem KS;
- 25) Tereny dróg publicznych - drogi główne, oznaczone symbolem KDG;
- 26) Tereny dróg publicznych - drogi zbiorcze, oznaczone symbolem KDz;
- 27) Tereny dróg publicznych - drogi lokalne, oznaczone symbolem KDL;

- 28) Tereny dróg publicznych - drogi dojazdowe, oznaczone symbolem KDd;
- 29) Tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW;
- 30) Tereny wydzielonych ciągów pieszych, oznaczone symbolem CP;
- 31) Tereny placów publicznych, oznaczone symbolem PLp;
- 32) Tereny komunikacji kolejowej, oznaczone symbolem KK;
- 33) Tereny infrastruktury technicznej - wodociągi, oznaczone symbolem W;
- 34) Tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja, oznaczone symbolem K;
- 35) Tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczone symbolem E;
- 36) Tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka: turbiny wiatrowe, oznaczone symbolem Etw.
- 37) Tereny infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami, oznaczone symbolem O.

Rozdział II Ustalenia ogólne.

§ 5

Na terenach, dla których dopuszcza się zabudowę obiektami budowlanymi, dopuszcza się sytuowanie urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym oraz infrastruktury technicznej, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu.

§ 6

Zaopatrzenie w wodę.

1. Zaopatrzenie w wodę zapewnić z lokalnej sieci wodociągowej zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi przez zarządcę sieci wodociągowej.
2. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i gospodarczych z istniejących i nowoprojektowanych studni;
3. Dopuszcza się sytuowanie sieci wodociągowej na terenach wszystkich dróg publicznych i dróg wewnętrznych w obszarze objętym planem.
4. Dopuszcza się realizację sieci wodociągowej na innych terenach po uzyskaniu zgody właściciela nieruchomości.

§ 7

Odprowadzanie ścieków i gospodarka odpadami stałymi.

1. Odprowadzanie ścieków należy zapewnić do lokalnej sieci kanalizacyjnej.
2. W przypadku braku lokalnej sieci kanalizacyjnej, do czasu jej realizacji dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do zbiornika bezodpływowego, odpowiadającego wymaganiom określonym w przepisach odrębnych;
3. Dopuszcza się indywidualne oczyszczalnie ścieków;
4. Dopuszcza się sytuowanie sieci kanalizacyjnej na terenach dróg publicznych i dróg wewnętrznych w obszarze objętym planem.
5. Dopuszcza się realizację sieci kanalizacyjnej na innych terenach po uzyskaniu zgody właściciela nieruchomości.
6. Wody opadowe z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych należy zagospodarować na terenie nieruchomości, a ich nadmiar odprowadzić do sieci kanalizacji deszczowej lub do rowów melioracyjnych, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci lub rowu;
7. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w zbiornikach do wykorzystania na cele gospodarcze.
8. Na obszarach, gdzie może dojść do zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego substancjami ropopochodnymi i innymi szkodliwymi, zanieczyszczenia wód opadowych należy neutralizować poprzez zainstalowanie odpowiednich urządzeń dla separacji substancji ropopochodnych.
9. W przypadku zastosowania powierzchni częściowo utwardzonych należy zabezpieczyć środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń.
10. Stałe nieczystości bytowe należy gromadzić w miejscach do tego przeznaczonych, w sposób zapewniający ochronę środowiska i unieszkodliwienie wg przyjętego na terenie gminy systemu.
11. Dla odpadów pochodzących z działalności gospodarczej należy zapewnić miejsce wydzielone o ograniczonej dostępności, wyposażone w szczelne zbiorniki przeciwdziałające przedostawaniu się odpadów do gruntu lub do powietrza atmosferycznego i unieszkodliwienie przez specjalistyczne firmy na podstawie zawartych umów.

§ 8

Zaopatrzenie w gaz.

1. Zaopatrzenie w gaz należy zapewnić z lokalnej sieci gazowej.
2. Dopuszcza się sytuowanie sieci gazowej na terenach wszystkich dróg publicznych i dróg wewnętrznych w obszarze objętym planem.

3. Dopuszcza się realizację sieci gazowej na innych terenach po uzyskaniu zgody właściciela nieruchomości.
4. Dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz płynny, odpowiadających wymaganiom określonym w przepisach odrębnych, z przeznaczeniem na cele bytowe i gospodarcze.

§ 9

Zaopatrzenie w energię elektryczną.

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną należy zapewnić z rozdzielczej sieci elektroenergetycznej.
2. Na terenach zabudowanych zakazuje się lokalizowania napowietrznych linii wysokiego i średniego napięcia;
3. Sieć średniego napięcia należy sytuować na terenach dróg publicznych i dróg wewnętrznych w obszarze objętym planem;
4. Dopuszcza się realizację sieci elektroenergetycznej na innych terenach po uzyskaniu zgody właściciela nieruchomości z zastrzeżeniem ust 2;
5. Dopuszcza się przełożenie (skablowanie) istniejących napowietrznych sieci średniego napięcia;

§ 10

Zaopatrzenie w ciepło.

1. Gospodarka cieplna związana z mieszkalnictwem oraz działalnością usługową powinna być rozwiązana zgodnie z projektem założeń do planu zaopatrzenia w ciepło gminy Ciepłowody.
2. W nowoprojektowanych kotłowniach należy użyć jako czynnika grzewczego systemów ekologicznych spełniających rygory przepisów o ochronie środowiska i nie powodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery;

§ 11

Sieć telekomunikacyjna.

1. Dostęp do sieci telekomunikacyjnej zapewnić kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną;
2. Dopuszcza się sytuowanie sieci telekomunikacyjnej na terenach wszystkich dróg publicznych i dróg wewnętrznych w obszarze objętym planem.
3. Dopuszcza się realizację sieci telekomunikacyjnej na innych terenach po uzyskaniu zgody właściciela nieruchomości.
4. Zakazuje się napowietrznych linii telefonicznych.

§ 12

Ustala się zakaz wydzielania działek przeznaczonych pod zabudowę bez dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu działki mającej dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej.