

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Kobyla Głowa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t.Dz.U.2013.594 ze zm.), art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j,t,Dz.U.2012.647 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr 43/VIII/11 z dnia 11 maja 2011r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Kobyla Głowa, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowody, przyjętego Uchwałą Nr 140 XXV/08 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 30.12.2008 roku, uchwała co następuje:

Rozdział I - Ustalenia ogólne

§ 1

1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Kobyla Głowa, zwany dalej planem, obejmuje obszar w granicach wyznaczonych w załączniku graficznym. Przedmiot planu jest zgodny z ustaleniami zawartymi w art. 15, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. W planie, o którym mowa w ust 1 nie określa się:
 - 1) Szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ze względu na brak przedmiotu ustaleń;
 - 2) Sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 2

Następujące określenia w planie oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia na rysunku planu ograniczająca część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków, linia ta nie dotyczy: zadaszeń nad wejściami do budynków, balkonów, wykuszy, tarasów, loggii, gzymsów i okapów nie przekraczających tej linii o więcej niż 2 m i nie zachodzących na pas przyległej jezdni poniżej wysokości 7 m od jej nawierzchni, części podziemnych obiektów budowlanych, ulic wewnętrznych oraz uzbrojenia terenu;
- 2) wymiar pionowy budynku – należy przez to rozumieć wymiar pionowy mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu;
- 3) przepisy szczególne i odrębne – obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, przepisy prawa miejscowego oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z prawomocnych decyzji;
- 4) przeznaczenie podstawowe terenu - należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, które dominuje na danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 5) przeznaczenie uzupełniające terenu - należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 6) drogi wewnętrzne ogólnodostępne oraz drogi transportu rolnego i drogi gospodarcze – należy przez to rozumieć inne niż publiczne drogi obsługujące poszczególne nieruchomości, położone poza ogrodzeniami zakładów, usług i zabudowy mieszkalnej, które na podstawie odrębnych uchwał rady miejskiej mogą być zaliczone do gminnych dróg publicznych;
- 7) urządzenia towarzyszące - urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, takie jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe, place pod śmietniki i osłony śmietnikowe oraz stacje transformatorowe;
- 8) strefa – zbiór rozłącznych terenów, którym przypisano tę samą grupę ustaleń;

- 9) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 10) uciążliwość – należy przez to rozumieć zjawiska lub stany szkodliwe dla ludzi i utrudniające ich funkcjonowanie, szczególnie w postaci przekroczenia norm dopuszczalnych poziomów hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, gruntu i wody;
- 11) uchwała – niniejsza uchwała.

§ 3

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
2. Następujące oznaczenia na rysunku planu stanowią obowiązujące ustalenia planu:
 - 1) granica opracowania planu miejscowego;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) symbole identyfikujące tereny;
 - 5) dopuszczalne kierunki dostępu do drogi;
 - 6) granica historycznego układu ruralistycznego, tożsama z granicą obserwacji archeologicznej.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne planu nie stanowią jego ustaleń i mają charakter informacyjny.
4. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej stanowiące załącznik nr 3.

§ 4

1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przez co rozumie się wolnostojące budynki mieszkalne usytuowane na wydzielonych działkach;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, przez co rozumie się domy jednorodzinne, w których nie więcej niż 65% powierzchni użytkowej budynku przeznacza się na cele usług wymienionych w pkt 3);
 - 3) usługi, przez co rozumie się w szczególności:
 - a) handel detaliczny, przez co rozumie się sprzedaż prowadzoną w sklepach;
 - b) gastronomia;
 - c) kluby fitness, siłownie;
 - d) usługi drobne, przez co rozumie się samodzielne budynki lub pomieszczenia w budynkach przystosowane do działalności takich jak: krawiectwo, zakłady szewskie, fryzjerstwo, solaria, gabinety kosmetyczne, serwisy RTV/AGD, serwisy rowerowe, serwisy samochodowe, a także obiekty do nich podobne nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
 - e) agroturystyka;
 - f) biura małe i gabinety, przez co rozumie się budynki lub ich części, w których prowadzona jest działalność w dziedzinie obsługi nieruchomości oraz związana z prowadzeniem interesów, w tym w szczególności działalność prawnicza, rachunkowość, księgowość i kontrola ksiąg, doradztwo, badania rynku i opinii publicznej, działalność pracowni projektowych, działalność w dziedzinie reklamy, pozyskiwanie personelu i rekrutacja pracowników, usługi fotograficzne, działalność agencji usług sekretarskich i biur tłumaczeń, agencji artystycznych oraz działalność w zakresie informatyki i działalności pokrewnej, także gabinety lekarskie i stomatologiczne a także inne podobne, nie wymienione w innych kategoriach przeznaczenia terenu;

- 4) zielenie nieurzadzona, przez co rozumie sie tereny zielone, wobec ktorych nie stawia sie wymogow dotyczacych wysokosci i kompozycji szaty roslinnej;
 - 5) zielenie urzadzona, w tym: zielenie izolacyjna, zielenie przydomowa na dzialkach, zielenie ogolnodostepne rozumiane jako trawniki, niskie krzewy, pojedyncze drzewa i ich zgrupowania stanowiacie skonczone kompozycje
 - 6) wody stojace i plynace;
 - 7) komunikacja, przez co rozumie sie : ulice i place, ciagi piesze i rowerowe, zespolo parkingowe.
2. Na kazdym z terenow zakazuje sie przeznaczen innych niz te, ktore sa dla niego ustalone w planie.
 3. Ograniczenie, o ktorym mowa w ust. 2, nie dotyczy urzadzen towarzyszacych obiektom budowlanym.
 4. W celu zapewnienia wlasciwych warunkow ochrony przed hałasem ustala sie, ze na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU obowiazuja dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenow mieszkaniowych.

§ 5

Zasady ochrony srodowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Ze wzgledu na polozenie terenu na obszarze jednostki planistycznej gospodarowania wodami - jednolitej czesci wód powierzchniowych (JCWP) - Słęża Mała - w procesie inwestycyjnym nalezy uwzglednic przepisy odrębne.
2. Nie ustala sie innych niz zawarte w przepisach odrębnych zasad ochrony srodowiska i przyrody.
3. Nie ustala sie zasad ochrony krajobrazu kulturowego - ze wzgledu na brak obiektow tworzacych taki krajobraz.

§ 6

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytkow oraz dóbr kultury wspolczesnej

1. Ustala sie ochrone układu ruralistycznego, tozsama z granicą strefy obserwacji archeologicznej czesci miejscowosci Kobyla Głowa objetej planem, polegajaca na:
 - 1) zachowaniu historycznego układu urbanistycznego oraz jego poszczegolnych elementow, tj. układu lancuchowy wsi, miejscami dwudroznymi z zabudową folwarczna po obu stronach drogi;
 - 2) projektowaniu nowej zabudowy w nawiązaniu do zabudowy historycznej pod wzgledem lokalizacji (kalenicą prostopadle lub rownolegle do drogi), w przypadku zespolow zabudowy mieszkaniowo-gospodarczej zespolo te na planie prostokata lub kwadratu;
 - 3) nowa zabudowa winna nawiązywac do zabudowy historycznej, przy czym nowa zabudowa nie moze dominowac nad zabudową historyczna.
 - 4) wszelkie zamierzenia i dzialania, w tym remonty, przebudowy i rozbudowy nalezy prowadzic w oparciu o przepisy odrębne.
2. Na obszarze wymienionym w ust. 1 w trakcie prowadzenia prac ziemnych nalezy zapewnic badania archeologiczne w oparciu o przepisy odrębne.
3. W obrębie znajdujacego sie na terenie objętym opracowaniem planu chronionego stanowiska archeologicznego oznaczonego nr 89-27/186/5 oraz w jego bezposrednim sasiedztwie, zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagaja przeprowadzenia badan archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Nie ustala sie zasad ochrony dóbr kultury wspolczesnej - ze wzgledu na brak obiektow tworzacych takie dziedzictwo i takich dóbr.

§ 7

Zasady ochrony i ksztaltowania ladu przestrzennego

1. Nową zabudowę na terenach dotychczas niezabudowanych nalezy lokalizowac w nawiązaniu do wyznaczonych na rysunku planu indywidualnych linii zabudowy, natomiast na terenach, na ktorych wystepuje juz zabudowa w nawiązaniu do niej oraz dodatkowo wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy.
2. Dla terenow MNU obowiazuja nieprzekraczalne linie zabudowy odpowiednio:

- 1) w odległości 8,0 m od linii rozgraniczających drogę KDL,
 - 2) w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi KDD i KDW,
 - 3) indywidualnie, wg rysunku planu w pozostałych przypadkach.
3. Lokalizacja zabudowy i ukształtowanie poszczególnych budynków musi także spełniać warunki określone w §6 ust.1. oraz przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.

§ 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości.
2. Obowiązuje zakaz wydzielania działek nie mających dostępu do drogi publicznej znajdującej się poza granicą planu, terenów dróg publicznych wyznaczonych w granicach planu z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki, mającej dostęp do drogi publicznej znajdującej się poza granicą planu lub terenu drogi publicznej wyznaczonej w granicach planu.
3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MNU) ustala się wielkość działek w przedziale $1500 \div 2500 \text{ m}^2$;
4. Ustala się minimalną i maksymalną szerokość frontu działek terenach MNU – w przedziale $20 \div 50\text{m}$ z dopuszczeniem szerokości do 90 m dla działek o kształcie trójkątnym.
5. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° , z tolerancją $\pm 30^\circ$.

§ 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Wyznacza się drogę lokalną, oznaczoną w planie symbolem **KDL**, w odniesieniu do której obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających powinna wynosić co najmniej 12 metrów;
 - 2) obowiązuje jedna jezdnia mająca co najmniej jeden pas ruchu w każdym kierunku jazdy;
 - 3) obowiązuje wydzielenie ścieżki rowerowej, w odniesieniu do której obowiązują następujące ustalenia:
 - a) szerokość nie może być mniejsza niż 1,5 metra;
 - b) obowiązuje nawierzchnia utwardzona.
 - 4) obowiązuje co najmniej jeden chodnik o nawierzchni utwardzonej z materiałów pozwalających na infiltrację wód opadowych do gruntu.
 - 5) dopuszcza się wydzielenie ciągu pieszo – rowerowego o szerokości co najmniej 2 metrów, o nawierzchni utwardzonej z materiałów pozwalających na infiltrację wód opadowych do gruntu.
 - 6) w przypadku wydzielenia ciągu, o którym mowa w pkt 5 wydzielenie ścieżki rowerowej i chodnika, o których mowa w pkt 3 i 4 nie jest konieczne.
2. Wyznacza się drogi dojazdowe, oznaczone w planie symbolami **KDD.1** i **KDD.2**, w odniesieniu do których obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających powinna wynosić docelowo, łącznie z istniejącym pasem drogi poza granicami planu - 12 metrów;
 - 2) obowiązuje jedna jezdnia mająca co najmniej jeden pas ruchu w każdym kierunku jazdy;
 - 3) dopuszcza się wyznaczenie miejsc postojowych na odcinkach ulic wskazanych w ustaleniach dla poszczególnych terenów;
 - 4) obowiązują chodniki o nawierzchni utwardzonej po jednej lub obu stronach jezdni;
 - 5) W przypadkach uzasadnionych brakiem wystarczającej ilości terenu dopuszcza się odcinkowe łączenie chodników i jezdni w ciągi pieszo jezdne z wyższym priorytetem dla ruchu pieszego.
3. Wyznacza się drogę, oznaczoną w planie symbolem **KDW**, w odniesieniu do której obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających powinna wynosić co najmniej 10 metrów;
 - 2) obowiązuje jedna jezdnia mająca co najmniej jeden pas ruchu w każdym kierunku jazdy;

- 3) na całej długości jezdni dopuszcza się łączenie ruchu pieszego i kołowego, przy czym ruch pieszy powinien posiadać wyższy priorytet.
4. Dla dróg publicznych i wewnętrznych ustala się:
 - 1) utrzymanie, modernizację, rozbudowę i budowę urządzeń drogowych, w tym korektę łuków poziomych oraz realizację chodników, miejsc postojowych, placów do zawracania itp., dla uzyskania parametrów technicznych określonych w przepisach szczególnych;
 - 2) przebudowę skrzyżowań;
 - 3) umieszczanie zieleni izolacyjnej oraz tablic i szyldów – na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi;
 - 4) utrzymanie oraz możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, pasów zieleni, zieleni izolacyjnej oraz obiektów małej architektury.
5. Projektowane w obszarze zainwestowanym drogi wewnętrzne, nie stanowiące dróg ogólnodostępnych muszą spełniać wymagania wynikające z przepisów techniczno-budowlanych.

§ 10

Zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych

Na obszarze objętym planem dopuszcza się sytuowanie tablic, szyldów i innych nośników reklamowych z uwzględnieniem poniższych warunków:

- 1) nie dopuszcza się lokalizowania nośników reklamowych na terenach dróg publicznych;
- 2) na terenach MNU, w przypadku występowania działalności usługowej dopuszcza się stosowanie nośników reklamowych i informacyjnych dotyczących tej działalności w formie tablic analogowych o powierzchni do 1.5 m²;
- 3) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się stosowanie analogowego podświetlenia nośników reklamowych światłem białym lub kolorowym oraz żarówkami neonowymi;
- 4) na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz stosowania nośników w postaci sterowanych cyfrowo wyświetlaczy, oraz tablic ze świecącymi wzorami złożonymi z diod LED.

§ 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

1. Na całym obszarze planu sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w obrębie terenów ulic i dróg, dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach prowadzenie infrastruktury przez pozostałe tereny.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) włączenie wszystkich terenów do gminnej sieci wodociągowej, przy czym na terenach nie objętych siecią wodociagową dopuszcza się do czasu budowy tej sieci korzystanie i realizację z ujęć indywidualnych na zasadach zawartych w przepisach odrębnych;
 - 2) zaspokojenie potrzeb dla planowanych inwestycji, na cele komunalne i ochronę przeciwpożarową nastąpi poprzez rozbudowę sieci i urządzeń;
 - 3) zachowuje się istniejące i dopuszcza budowę lokalnych ujęć wody ze studni kopanych jako zabezpieczenie w przypadku awarii lub klęsk żywiołowych oraz z możliwością ich wykorzystania do celów gospodarczych.
3. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:
 - 1) sukcesywną rozbudowę gminnej sieci kanalizacyjnej obejmującą obszar planu z odprowadzeniem ścieków do systemu kanalizacji i oczyszczalni ścieków;
 - 2) do czasu zakończenia realizacji systemów dopuszcza się wykorzystanie i realizację zbiorników bezodpływowych lub przyobiektowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
 - 3) obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych odpowiednio ścieków komunalnych i bytowych do wód powierzchniowych i do ziemi;
 - 4) odprowadzania wód opadowych i roztopowych z dróg, parkingów, terenów usługowych oraz mieszkaniowych - zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 5) na całym obszarze obowiązuje zakaz wprowadzania ścieków bytowych do kanalizacji deszczowej a także wód opadowych do kanalizacji sanitarnej.

4. Dla obiektów budowlanych należy zapewnić miejsca na place pod śmietniki zapewniające możliwość segregacji odpadów.
5. Dopuszcza się budowę oraz rozbudowę sieci i urządzeń przesyłu i zaopatrzenia w gaz ziemny.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
 - 1) nie dopuszcza się napowietrznej parowej sieci ciepłej;
 - 2) wymaga się stosowania indywidualnych, wysokosprawnych systemów z wykorzystaniem atestowanych urządzeń grzewczych.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) zasilanie obszaru z istniejących stacji elektroenergetycznych poprzez istniejące linie i stacje transformatorowe;
 - 2) rozbudowę sieci niskich napięć oraz punktów oświetlenia ulicznego w pasach drogowych i na terenach przyległych określonych w odpowiednich ustaleniach planu;
 - 3) na całym obszarze planu zabrania się budowy i rozbudowy istniejących sieci napowietrznych, które powinny być sukcesywnie zamienione na kablowe;
 - 4) w obrębie przestrzeni publicznych oraz terenów zabudowy, z wyłączeniem mieszkalnictwa jednorodzinnego oraz pasów zieleni izolacyjnej dopuszcza się realizację niezbędnych urządzeń elektroenergetycznych rozdzielczych;
 - 5) w przypadku konieczności budowy prefabrykowanej kontenerowej stacji transformatorowej 20/0,4kV, dopuszcza się zabudowę stacji w odległości do 1,5 od granicy działek sąsiednich;
 - 6) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy kontenerowych stacji transformatorowych.
8. System łączności na obszarze objętym planem przewiduje się odpowiednio:
 - 7) dopuszcza się prowadzenie podziemnej sieci telekomunikacyjnej na terenach wszystkich ulic, i terenach KDL, KDD i KDW w obszarze objętym planem;
 - 8) utrzymuje się istniejący system łączności przewodowej oraz ustala kontynuację budowy sieci magistralnych i abonenckich;
 - 9) dopuszcza się lokalizację urządzeń przekaźnikowych, z wyjątkiem wieżowych na terenach dopuszczających zabudowę mieszkalną.

Rozdział II - Ustalenia strefowe

§ 12

1. Ustala się strefę „Zabudowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług” oznaczoną symbolem **MNU**.
2. Dla terenów należących do strefy „Zabudowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług” ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;
 - 3) komunikacja;
 - 4) zieleni urządzonej.
3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków:
 - 1) podstawową formą zabudowy winny być – budynki wolnostojące, z poddaszem użytkowym, z możliwością podpiwniczenia. Dopuszcza się łączenie budynków mieszkalnych z gospodarczymi i garażowymi. Preferuje się nadawanie budynkom rzutu zgodnego z tradycją historyczną – wydłużonego prostokąta;
 - 2) w przypadku lokalizowania na jednej działce zespołu budynków należy sytuować je względem siebie prostopadle lub równolegle, nie zezwala się na wprowadzanie innych kierunków;
 - 3) gabaryty, forma architektoniczna budynków i pozostałych elementów zagospodarowania (mała architektura, ogrodzenia, zieleni) powinny być kształtowane w sposób nawiązujący harmonijnie do cech lokalnego krajobrazu i sąsiadującej zabudowy z uwzględnieniem położenia i ekspozycji. Dla zapewnienia ciągłości kulturowej zaleca się stosowanie rozwiązań przestrzennych i estetycznych nawiązujących do tradycji budownictwa regionu - tzw. stylu sudeckiego, poprzez sytuację, skalę, bryłę i formę architektoniczną;
 - 4) wymiar pionowy budynków nie może przekraczać 12 metrów;
 - 5) maksymalna liczba nadziemnych kondygnacji nie większa niż 3, wliczając w to poddasze użytkowe;

- 6) ustala się kalenicowe usytuowanie budynków względem ulicy, z której odbywa się wjazd na działkę;
 - 7) dopuszcza się garaże wolnostojące lub wbudowane;
 - 8) wymagana forma dachu – dach kalenicowy, dwu- lub wielospadowy, symetryczny o jednakowym nachyleniu głównych połaci 30° - 50°, z możliwością doświetlenia poprzez realizację lukarn, świetlików lub okien dachowych, z dopuszczeniem zadaszeń nad wejściem, naczółków itp.;
 - 9) dla budynków gospodarczych i garaży - forma dachu dostosowana do dachu budynku mieszkalnego na tej samej działce;
 - 10) dla wszystkich obiektów usytuowanych na działce obowiązuje ten sam kąt nachylenia połaci oraz materiał pokryciowy;
 - 11) wymaganym pokryciem dachu jest dachówka lub elementy dachówkopodobne, w kolorach: naturalnym ceglastym, czarnym lub ciemnoszarym;
4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźnik intensywności zabudowy: 0.1 ÷ 0.35;
 - 2) obszar zabudowany nie może stanowić więcej niż 50% powierzchni działki;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 35% powierzchni działki.
 5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kompozycji przestrzennej:
 - 1) obowiązują ogrodzenia z różnorodnych materiałów, o przezroczystości większej niż 30%;
 - 2) wskaźnik przezroczystości, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy żywopłotów oraz ogrodzeń o wysokości do 0,6m.
 6. Obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca na każde mieszkanie oraz 1 miejsce dodatkowe, na każde 25m² powierzchni usługowej.
 7. Miejsca parkingowe należy zlokalizować na działkach objętych granicami inwestycji.

§ 13

1. Ustala się strefę „ Zieleń nieurzadzona” oznaczoną symbolem „Z”.
2. Dla terenów należących do strefy „Zieleń nieurzadzona” ustala się:
 - 1) kategoria przeznaczenia terenu: zieleń nieurzadzona;
 - 2) zakazuje się zabudowy;
 - 3) dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej.

Rozdział III - Ustalenia dla poszczególnych terenów

§ 14

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNU.1** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług”.
2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące usytuowania budynków - dojazdy obowiązują od strony terenu KDL.

§ 15

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNU.2** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług”.
2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące usytuowania budynków - dojazdy obowiązują od strony terenów KDL, KDD.1 i KDW.

§ 16

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNU.3** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług”.
2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące usytuowania budynków - dojazdy obowiązują od strony terenów KDL, KDD.1 i KDW oraz terenu komunikacji znajdującej się poza granicą planu: działka nr 83 w obrębie Kobyła Głowa, przylegająca do południowej granicy terenu.

§ 17

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNU.4** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług”.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące usytuowania budynków - dojazdy obowiązują od strony terenu KDD.2.

§ 18

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **Z.1 i Z.2** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zieleń nieurządzona”.

§ 19

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **W** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego zagospodarowania i funkcji zbiornika wodnego;
- 2) zakazuje się wznoszenia budynków;
- 3) zakazuje się dzielenie akwenów na mniejsze akweny;
- 4) dopuszcza się sytuowanie pomostów, kładek, oraz utwardzanie brzegów akwenów.

Rozdział IV - Ustalenia końcowe

§ 20

Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, dla opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, na:

- 1) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL, KDD.1, KDD.2, KDW;
- 2) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: Z.1, Z.2, W;
- 3) 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MNU.1, MNU.2, MNU.3, MNU.4.

§ 22

W obszarze objętym planem ustala się następujące tereny przeznaczone do realizacji inwestycji celu publicznego:

- 1) ulice, oznaczone w planie symbolami KDL, KDD.1, KDD.2, KDW;

§ 23

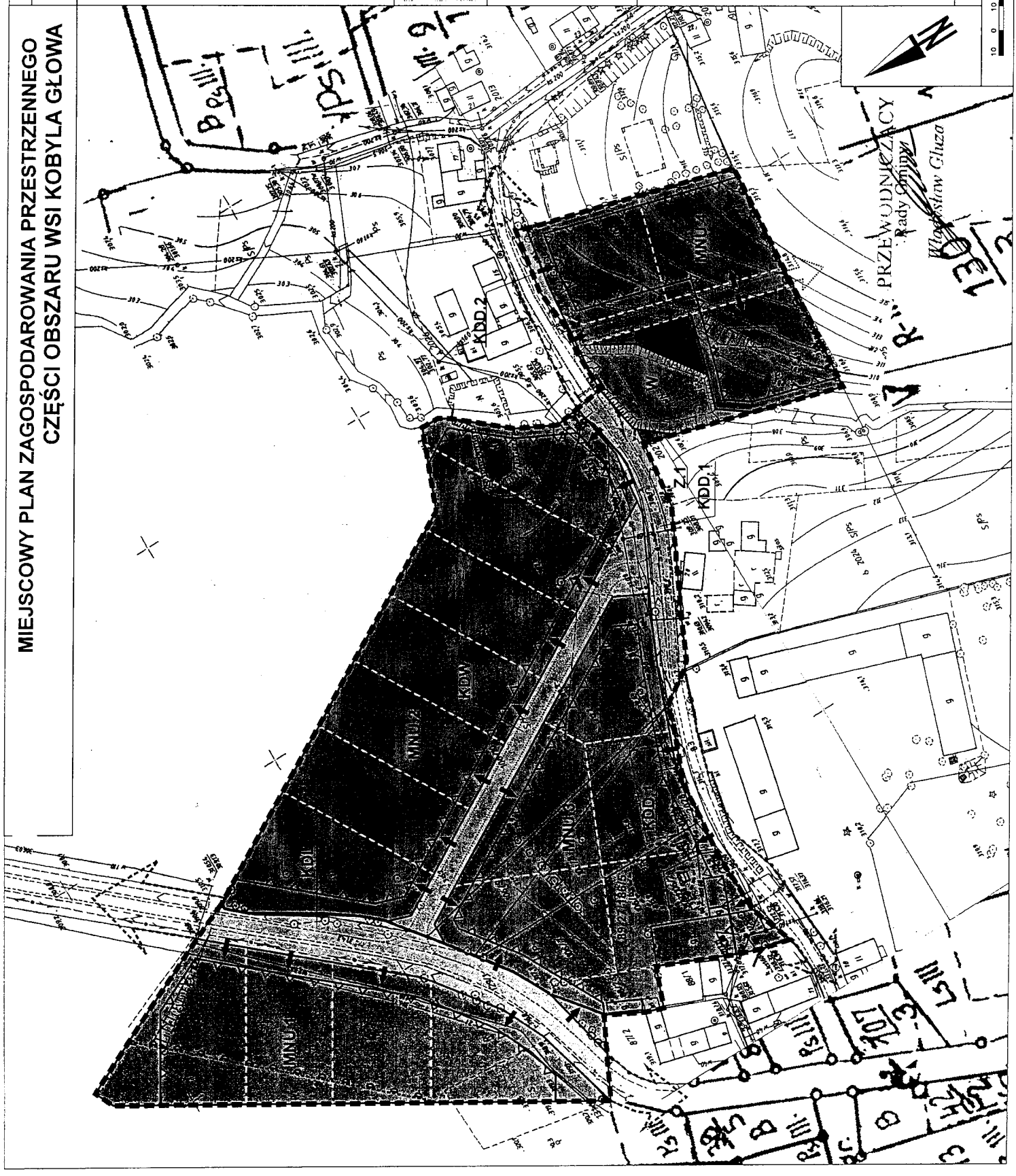
Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ciepłowody.

§ 24

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

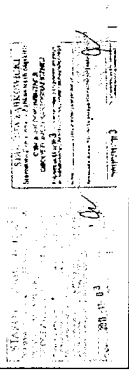
PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Władysław Gluza

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU WSI KOBYŁA GŁOWA



GMINA CIEPIEŁOWY
ZALĄCZNIK GRAFICZNY NR 1
do uchwały Rady Gminy Ciepłowody
Nr 348/XXV/15 z dnia 19 października 2015r.

- LEGENDA:**
- OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU
 - granice opracowania planu miejscowego
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalne linie zabudowy
 - dopuszczalny kierunek dostępu do drogi
 - granica historycznego układu ruralistycznego
 - łóżniska z granicą obszarów archeologicznych
 - SYMBOLE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
 - z doposażeniem funkcji usługowej
 - zieleń
 - tereny wód
 - tereny dróg, w tym:
 - L - droga lokalna
 - D - droga ogólnowa
 - W - droga wewnętrzna
 - SYMBOLE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU
 - sugerowane podziały wewnętrzne
 - stanowiska archeologiczne

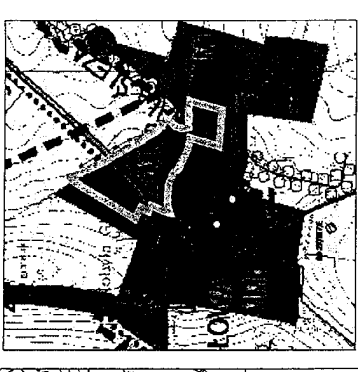


zespołi autorski:
mgr inż. arch. Agnieszka Kwaśniak
mgr Zofia Janiszewska
Inż. bud. Andrzej Treła
mgr inż. arch. Karol Leszczyński



68-200 Dzierżoniów, Rynek 37/4

WYRSY ZE STUDIUM UMARUNKOWAŃ
IKIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CIEPIEŁOWY



UCHWAŁA NR 140/XXV/08
RADY GMINY CIEPIEŁOWY
z dnia 30 grudnia 2008r.

SKALA 1:1000

Załącznik nr 2
do uchwały Nr 216/XXXV/13
Rady Gminy Ciepłowody
z dnia 30 października 2013r

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /j.t.Dz.U.2012.647/ Rada Gminy Ciepłowody rozstrzyga co następuje:

W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu za środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr 216/XXXV/13
Rady Gminy Ciepłowody
z dnia 30 października 2013r

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym / j.t.Dz.U.2012.647 / Rada Gminy Ciepłowody rozstrzyga co następuje:

W ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zapisano inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Władysław Gluza

UZASADNIENIE

Przedstawiany do uchwalenia na dzisiejszej sesji projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Kobyla Głowa został sporządzony w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obejmuje swoimi granicami teren o powierzchni 5,22 ha. Rozpoczęcie prac nastąpiło na podstawie uchwały nr 43/VIII/11 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 11 maja 2011r. Przedmiotem miejscowego planu jest przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami towarzyszącymi zgodnie z wnioskami właścicieli gruntów. Ustalenia miejscowego planu nie naruszają zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowody.

W toku sporządzania planu, zgodnie z art.17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wykonano następujące czynności:

1. ogłoszono o zbieraniu wniosków do projektu planu w prasie i na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy na etapie rozpoczęcia prac nad planem, w okresie od 1 września do 30 września 2011 r., brak wniosków złożonych w tym okresie,
2. zawiadomiono uprawnione organy i jednostki o rozpoczęciu prac nad planem, pismem nr BGP.6722.7.11 z dnia 1 września 2011 r. oraz rozpatrzone zgłoszone wnioski,
3. sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko, po uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska zakresu prognozy,
4. sporządzono prognozę finansową realizacji ustaleń planu,
5. zaopiniowano i uzgodniono projekt planu z organami i jednostkami,
6. wprowadzono zmiany do zapisów projektu planu zgodnie z uzyskanymi opiniami i uzgodnieniami,
7. w procedurze określonej ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych kl. II o powierzchni 0,72 ha i klasy III o powierzchni 3,63 ha /decyzja GZ.tr.057-602-249/13 z dnia 20 czerwca 2013r/,
8. wyłożono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od dnia 28 sierpnia do dnia 25 września 2013r., z terminem składania uwag do dnia 9 października 2013 r. W dniu 24 września 2013r odbyła się dyskusja publiczna. W trakcie tego etapu nie złożono żadnej uwagi do projektu miejscowego planu.

W związku z zakończeniem procedury sporządzenia miejscowego planu stwierdzam, iż przedkładana uchwała może podlegać uchwaleniu przez Radę Gminy.