

**Uchwała Nr 247/XXXVIII/14**

Rady Gminy Ciepłowody  
z dnia 19 marca 2014 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Baldwinowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t.Dz.U.2013.594), 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 41/VIII/11 z dnia 11 maja 2011r Rady Gminy Ciepłowody w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Baldwinowice, 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. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Baldwinowice, zwany dalej planem, obejmuje obszar położony w obrębie wsi Baldwinowice, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu granicami. 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, schodów, balkonów, wykuszy, tarasów, loggii, gzymsów i okapów nie przekraczających tej linii o więcej niż 1,5 m i części podziemnych obiektów budowlanych, nawierzchni utwardzonych oraz uzbrojenia terenu;
- 2) powierzchnia zabudowy – powierzchnia zajęta przez budynek lub budynki w zewnętrznym obrysie ich ścian zewnętrznych na poziomie parteru;
- 3) wymiar pionowy budynku – należy przez to rozumieć wymiar pionowy mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu;
- 4) przepisy szczególne i odrębne – obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, przepisy prawa miejscowego oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z prawomocnych decyzji;
- 5) przeznaczenie podstawowe terenu - należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, które dominuje na danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 6) przeznaczenie uzupełniające terenu - należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 7) 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 gminy mogą być zaliczone do gminnych dróg publicznych;

- 8) 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;
- 9) strefa - zbiór rozłącznych terenów, którym przypisano tę samą grupę ustaleń;
- 10) teren - obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 11) 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;
- 12) uchwała - niniejsza uchwała.

### § 3

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik 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) stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowody stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 3;
  - 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej stanowiące załącznik nr 4.

### § 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 5);
  - 3) zabudowa zagrodowa, przez co rozumie się pojedyncze budynki lub ich zespoły, w których nie więcej niż jeden budynek, lub jego część pełni funkcję mieszkalną, także związaną z prowadzoną działalnością agroturystyczną, a pozostałe przeznaczone są na cele gospodarcze związane z prowadzoną działalnością rolniczą, w tym również budynki przystosowane do chowu zwierząt.
  - 4) usługi, przez co rozumie się w szczególności:
    - a) handel detaliczny;
    - 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 rekrutacji 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;
- 5) wytwórczość drobna, przez co rozumie się produkcję żywności, rękodzieła, tekstyliów oraz innych podobnych w ilościach nieprzemysłowych i w procesach technologicznych pozwalających na spełnienie wymogów zawartych w ust. 4.
  - 6) zieleni nieurzadzona, przez co rozumie się tereny zielone, wobec których nie stawia się wymogów dotyczących wysokości i kompozycji szaty roślinnej;
  - 7) zieleni urządzona, w tym: zieleni izolacyjna, zieleni przydomowa na działkach, zieleńce ogólnodostępne rozumiane jako trawniki, niskie krzewy, pojedyncze drzewa i ich zgrupowania stanowiące skończoną kompozycję
  - 8) wody stojące i płynące;
  - 9) komunikacja, przez co rozumie się: ulice i place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe.
- 2. Na każdym z terenów zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie.
  - 3. Ograniczenie, o którym mowa w ust. 2, nie dotyczy urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym.
  - 4. W celu zapewnienia właściwych warunków ochrony przed hałasem, wyróżnia się tereny, zaliczone do poszczególnych rodzajów dopuszczalnego poziomu hałasu, określonych w przepisach szczególnych: tereny dopuszczające zabudowę mieszkaniową oznaczone w planie symbolami MNU oraz MR.

## § 5

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- 1. Ze względu na położenie terenu na obszarze jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) – Cienkówka o kodzie PLRW60061334169, która stanowi część scalonej części wód Oława od źródła do Krynki (SO0914) - w procesie inwestycyjnym należy uwzględnić przepisy odrębne.
- 2. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
- 3. Nie ustala się zasad ochrony krajobrazu kulturowego – ze względu na brak obiektów tworzących taki krajobraz.

## § 6

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- 1. Ustala się ochronę układu ruralistycznego, tożsamą z granicą obserwacji archeologicznej części miejscowości Baldwinowice objętej planem, polegającą na:
  - 1) zachowaniu historycznego układu urbanistycznego oraz jego poszczególnych elementów, tj. układ łańcuchowy wsi, miejscami dwudrożny z zabudową folwarczną po obu stronach drogi;
  - 2) projektowaniu nowej zabudowy w nawiązaniu do zabudowy historycznej pod względem lokalizacji (kalenicą prostopadle lub równoległe do drogi), w przypadku zespołów zabudowy mieszkaniowo-gospodarczej zespoły te na planie prostokąta lub kwadratu;
  - 3) nowa zabudowa winna nawiązywać do zabudowy historycznej, przy czym nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną.

- 4) wszelkie zamierzenia i działania, w tym remonty, przebudowy i rozbudowy należy prowadzić w oparciu o przepisy odrębne.
2. Obejmuje się ochroną obiekty zabytkowe ujęte w ewidencji, oznaczone na rysunku planu, wobec których ustala się:
  - 1) utrzymanie kształtu bryły, rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych;
  - 2) stosowanie historycznych materiałów wykończeniowych;
  - 3) utrzymanie, a w przypadku zniszczenia, odtworzenie elementów architektonicznego wystroju zewnętrznego elewacji, podziały historyczne stolarki okiennej;
  - 4) zakaz lokalizowania urządzeń technicznych na elewacji budynku, wielkogabarytowych reklam, napisów i szyldów, niezwiązanych z prowadzoną w obiekcie działalnością.
3. Na obszarze wymienionym w ust. 1 w trakcie prowadzenia prac ziemnych należy zapewnić badania archeologiczne w oparciu o przepisy odrębne.
4. Na całym obszarze planu, dla wszystkich zabytków nieruchomych ujętych w ewidencji ustala się obowiązek ochrony konserwatorskiej zgodnie z przepisami odrębnymi:
5. Nie ustala się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak obiektów tworzących takie dziedzictwo i takich dóbr.

## § 7

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Nową zabudowę na terenach dotychczas niezabudowanych należy lokalizować w nawiązaniu do wyznaczonych na rysunku planu indywidualnych linii zabudowy, natomiast na terenach, na których występuje już zabudowa w nawiązaniu do niej oraz dodatkowo wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy.
2. 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 lub terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL.1, KDL.2 i KDW, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki, mającej dostęp do wyżej wymienionych dróg.
3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MNU) oraz zabudowy zagrodowej (MR) ustala się wielkość działek w przedziale 1000 ÷ 2500 m<sup>2</sup> ;
4. Ustala się minimalną i maksymalną szerokość frontu działek terenach MNU i MR – w przedziale 25 ÷ 35m.
5. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z tolerancją ± 5%.

## § 9

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Wyznacza się drogę lokalną, oznaczoną w planie symbolem **KDL.1**, w odniesieniu do której obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających powinna wynosić co najmniej 12 metrów;
  - 2) w przypadkach uzasadnionych ograniczeniami wynikającymi z lokalizacji istniejącej zabudowy dopuszcza się odcinki przewężeń o szerokości nie mniejszej niż 9 metrów;
  - 3) obowiązuje jedna jezdnia mająca co najmniej jeden pas ruchu w każdym kierunku jazdy;
  - 4) dopuszcza się wydzielenie ścieżki rowerowej, w odniesieniu do której obowiązują następujące ustalenia:
    - a) szerokość nie może być mniejsza niż 1,5 metra;
    - b) obowiązuje nawierzchnia utwardzona.
  - 5) obowiązuje co najmniej jeden chodnik o nawierzchni utwardzonej z materiałów pozwalających na infiltrację wód opadowych do gruntu.
2. Wyznacza się drogę lokalną, oznaczoną w planie symbolem **KDL.2**, 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) dopuszcza się wydzielenie ciągu pieszo – rowerowego o szerokości co najmniej 2 metrów, o nawierzchni utwardzonej z materiałów pozwalających na infiltrację wód opadowych do gruntu.
3. Wyznacza się drogę wewnętrzną, 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 wewnętrznych niewydzielonych ustala się:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających powinna wynosić nie mniej niż 6 metrów;
  - 2) utrzymanie oraz możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej i pasów zieleni.
  - 3) projektowane w obszarze zainwestowanym drogi wewnętrzne, nie stanowiące dróg ogólnodostępnych muszą spełniać ponadto 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 i MR, w przypadku występowania działalności usługowej dopuszcza się stosowanie nośników reklamowych i informacyjnych dotyczących tej działalności w formie tablic analogowych o powierzchni do 1.5 m<sup>2</sup>;
- 3) na terenie U dopuszcza się 1 nośnik reklamowy / informacyjny w formie tablicy analogowej o powierzchni do 8 m<sup>2</sup>;
- 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 deszczowych z dróg, parkingów, terenów usługowych oraz mieszkaniowych - zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) na całym obszarze obowiązuje zakaz wprowadzania ścieków komunalnych do kanalizacji deszczowej.
4. Dla obiektów budowlanych należy zapewnić miejsca na place pod śmietniki zapewniające możliwość segregacji odpadów.
5. Dopuszcza się budowę sieci i urządzeń przesyłu i zaopatrzenia w gaz ziemny.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się wymóg 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, terenów zabudowy oraz pasów zieleni izolacyjnej dopuszcza się realizację niezbędnych urządzeń elektroenergetycznych rozdzielczych, także w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy działki sąsiedniej;
  - 5) dla słupowych lub kontenerowych stacji transformatorowych nie obowiązują wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy.
8. System łączności na obszarze objętym planem przewiduje się odpowiednio:
  - 1) dopuszcza się prowadzenie podziemnej sieci telekomunikacyjnej na terenach wszystkich ulic, i terenach KDL i KDW w obszarze objętym planem;
  - 2) utrzymuje się istniejący system łączności przewodowej oraz ustala kontynuację budowy sieci magistralnych i abonenckich;
  - 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń przekaźnikowych, z wyjątkiem wieżowych w 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) zieleń urządzona.
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;
  - 2) preferuje się nadawanie budynkom rzutu zgodnego z tradycją historyczną – wydłużonego prostokąta;
  - 3) w przypadku lokalizowania na jednej działce zespołu budynków należy sytuować je względem siebie prostopadle lub równolegle, nie zezwala się na wprowadzanie innych kierunków;
  - 4) gabaryty, forma architektoniczna budynków i pozostałych elementów zagospodarowania (mała architektura, ogrodzenia, zieleń) 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;
  - 5) wymiar pionowy budynków nie może przekraczać 12 metrów;
  - 6) maksymalna liczba kondygnacji nie większa niż 3, wliczając w to poddasze użytkowe;

- 7) w przypadku realizacji zespołu budynków ustala się ich sytuowania na rzucie prostokąta, także otwartego z jednej bądź dwóch stron;
- 8) dopuszcza się garaże wolnostojące lub wbudowane;
- 9) wymagana forma dachu – dach kalenicowy, dwu- lub wielospadowy, symetryczny o jednakowym nachyleniu głównych połaci  $30^{\circ}$  -  $50^{\circ}$ , z możliwością doświetlenia poprzez realizację lukarn, świetlików lub okien dachowych, z dopuszczeniem zadaszeń nad wejściem, naczółków itp.;
- 10) dla budynków gospodarczych i garaży - forma dachu dostosowana do dachu budynku mieszkalnego na tej samej działce;
- 11) dla wszystkich obiektów usytuowanych na działce obowiązuje ten sam kąt nachylenia połaci oraz materiał pokryciowy;
- 12) 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:  $0.1 \div 0.35$ ;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie może stanowić więcej niż 40% sumarycznej powierzchni działek dla zamierzenia inwestycyjnego;
  - 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  $25m^2$  powierzchni usługowej.
7. Miejsca parkingowe należy zlokalizować na działkach objętych inwestycją.

### § 13

1. Ustala się strefę „Zabudowa zagrodowa” oznaczoną symbolem **MR**.
2. Dla terenów należących do strefy „Zabudowa zagrodowa ” ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:
  - 1) zabudowa zagrodowa;
  - 2) komunikacja;
  - 3) 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;
  - 2) preferuje się nadawanie budynkom rzutu zgodnego z tradycją historyczną – wydłużonego prostokąta;
  - 3) w przypadku lokalizowania na jednej działce zespołu budynków należy sytuować je względem siebie prostopadle lub równolegle, nie zezwala się na wprowadzanie innych kierunków;
  - 4) 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;
  - 5) wymiar pionowy budynków nie może przekraczać 12 metrów;
  - 6) maksymalna liczba kondygnacji nie większa niż 3, wliczając w to poddasze użytkowe;
  - 7) w przypadku realizacji zespołu budynków ustala się ich sytuowanie na rzucie prostokąta, także otwartego z jednej bądź dwóch stron;
  - 8) dopuszcza się garaże wolnostojące lub wbudowane;
  - 9) wymagana forma dachu - kalenicowy, dwu- lub wielospadowy, symetryczny o jednakowym nachyleniu głównych połaci  $30^{\circ}$  -  $50^{\circ}$ , z możliwością doświetlenia poprzez realizację lukarn, świetlików lub okien dachowych, z dopuszczeniem zadaszeń nad wejściem, naczółków itp.;

- 10) dla budynków gospodarczych i garaży - forma dachu dostosowana do dachu budynku mieszkalnego na tej samej działce;
- 11) dla wszystkich obiektów usytuowanych na działce obowiązuje ten sam kąt nachylenia połaci oraz materiał pokryciowy;
- 12) 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:  $0.1 \div 0.45$ ;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie może stanowić więcej niż 55% sumarycznej powierzchni działek dla zamierzenia inwestycyjnego
  - 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 dodatkowo 1 mjsc / 1 pokój przeznaczony dla działalności agroturystycznej.
7. Miejsca parkingowe należy zlokalizować na działkach objętych granicami inwestycji.

### 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 sytuowania frontów budynków - dojazdy obowiązują od strony terenu KDL.2.

#### § 15

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNU.2 i MNU.3** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług”.
2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sytuowania frontów budynków - dojazdy obowiązują od strony terenów KDW.

#### § 16

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MR.1** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa zagrodowa”.
2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sytuowania frontów budynków - dojazdy obowiązują od strony terenu komunikacji znajdującej się poza granicą planu i przylegającej do południowej granicy terenu.

#### § 17

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MR.2** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa zagrodowa”.
2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sytuowania frontów budynków - dojazdy obowiązują od strony terenu KDL.1.

#### § 18

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MR.3** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa zagrodowa”.
2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sytuowania frontów budynków - dojazdy obowiązują od strony terenu KDL.1.

#### § 19

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** ustala się:
  - 1) Obowiązują następujące kategorie przeznaczenia terenu:



- a) usługi;
  - b) komunikacja;
  - c) zieleni urządzona, place zabaw;
2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków:
- 1) podstawową formą zabudowy winny być – budynki wolnostojące, z poddaszem użytkowym, z możliwością podpiwniczenia;
  - 2) preferuje się nadawanie budynkom rzutu zgodnego z tradycją historyczną – wydłużonego prostokąta;
  - 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 m;
  - 5) maksymalna liczba kondygnacji nie większa niż 3, wliczając w tym poddasze użytkowe;
  - 6) ustala się kalenicowe usytuowanie budynków względem ulicy, z której odbywa się wjazd na działkę;
  - 7) wymagana forma dachu: 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.;
  - 8) wymaganym pokryciem dachu budynku usługowego jest dachówka lub elementy dachówkopodobne;
  - 9) wymaganymi kolorami pokryć dachowych są: naturalny ceglasty, czarny lub ciemnoszary;
  - 10) dojazdy obowiązują od strony terenu KDL.1.
3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:
- 1) wskaźnik intensywności zabudowy: 0.1 ÷ 1,25;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie może stanowić więcej niż 55% powierzchni działki;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 20% powierzchni działki.
4. 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.
5. Obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej 1 miejsce na każde 25m<sup>2</sup> powierzchni usługowej oraz dodatkowe 2 miejsca.
6. Miejsca parkingowe należy zlokalizować na działce zawierającej powierzchnie, dla których liczona jest ilość tych miejsc.

## § 20

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ITe** ustala się:
- 1) przeznaczenie pod zabudowę zapewniającą prawidłowe działanie sieci elektroenergetycznej taką jak: stacje transformatorowe, rozdzielcze itp.;
  - 2) dopuszcza się zabudowę na całym terenie.

## Rozdział IV - Ustalenia końcowe

### § 21

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.1, KDL.2, KDW;
- 2) 30 % dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: U;
- 3) 0 % dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: ITe;

- 4) 30 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MNU.1, MNU.2, MNU.3, MR.1 MR.2 i MR.3.

**§ 22**

W obszarze objętym planem ustala się następujące tereny przeznaczone do realizacji inwestycji celu publicznego: ulice, oznaczone w planie symbolami KDL.2, KDL.2 i 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*

**Stwierdzenie, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowody**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /j.t.Dz.u.2012.647 ze zm./, Rada Gminy stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Baldwinowice, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowody” przyjętego uchwałą Nr 140 XXV/08 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 30 grudnia 2008 roku.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy

*Władysław Gluza*

---

**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 Ciepłowy 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.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy

*Władysław Gluza*

---

**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 Ciepłowy rozstrzyga co następuje:

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

RZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy

*Władysław Gluza*

## UZASADNIENIE

Przedstawiany do uchwalenia na dzisiejszej sesji projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **części obszaru wsi Baldwinowice** został sporządzony w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obejmuje swoimi granicami teren o powierzchni 4,83 ha. Rozpoczęcie prac nastąpiło na podstawie uchwały nr 41/VIII/11 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 11 maja 2011r. Przedmiotem miejscowego planu jest przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami towarzyszącymi nie związanymi z sektorem rolniczym, 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.6722.5.11 z dnia 16 września 2011 r. oraz rozpatrzono 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. III o powierzchni 3,23 ha /decyzja GZ.tr.057-602-553/13 z dnia 13 grudnia 2013r/,
8. wyłożono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od dnia 21 stycznia do dnia 19 lutego 2014r., z terminem składania uwag do dnia 4 marca 2014 r. W dniu 18 lutego 2014r 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.