

**UCHWAŁA NR 8/II/2002**  
**RADY GMINY CIEPŁOWODY**  
**Z DNIA 29 LISTOPADA 2002 ROKU**

*w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części wsi Cieplowody*

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 oraz art. 40 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym /jednolity tekst Dz. U. Nr 142 poz. 1591 z 2001r z późniejszymi zmianami/, art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym /jednolity tekst Dz. U. Nr 15 poz. 139 z 1999 roku ze zmianami/ oraz w związku z Uchwałą Nr 190/XXX/2002 Rady Gminy Cieplowody z dnia 26 lutego 2002 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części wsi Cieplowody

**Rada Gminy uchwala**  
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
dla części wsi Cieplowody położonej u zbiegu dróg powiatowych nr 45 404 oraz 45 414

***zwany dalej planem miejscowym.***

**ROZDZIAŁ I – PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.**

Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego objęto obszar o powierzchni; ok. 7,8 ha położony na terenie wsi Cieplowody, w jej wschodniej części, ograniczony od wschodu drogą powiatową nr 45 414, od północnego wschodu terenami upraw rolnych. od północnego zachodu obszarem produkcyjno – usługowym oraz od południowego zachodu drogą powiatową nr 45 404 wg oznaczenia na rysunku planu.

**§ 2.**

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu miejscowego jest:

1. realizacja interesów publicznych, szczególnie w zakresie zadań własnych, a także związanych z ochroną środowiska,
2. umożliwienie lokalizacji nowych podmiotów gospodarczych na terenach atrakcyjnych komunikacyjnie.

**§ 3.**

1. Integralną częścią planu miejscowego jest rysunek planu stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały,
2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami planu.

**§ 4.**

Ilekróć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) p l a n i e — należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,



- 2) u c h w a l e – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Ciepłowody, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) p r z e p i s a c h s z c z e g ó l n y c h i o d r ę b n y c h – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 4) r y s u n k p l a n u – należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:2000 stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
- 5) o b s z a r z e – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub granicami opracowania planu,
- 6) s t r e f i e a k t y w n o ś c i g o s p o d a r c z e j - należy przez to rozumieć teren przeznaczony na cele lokalizacji podmiotów gospodarczych z zakresu wytwórczości, składów oraz usług technicznych.

#### § 5.

1. Przedmiotem ustaleń planu miejscowego są:
  - Tereny przemysłowo-składowe i usług technicznych oznaczone na rysunku planu symbolem - „PS”
  - Tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolem - „Kd”
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne lub towarzyszące.
3. Tereny, o których mowa w ust. 2 mogą być w całości wykorzystywane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i pozostałego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach uchwały.

### R O Z D Z I A Ł II – PRZEPISY SZCZEGÓLWE

#### § 6

1. Wyznacza się obszary komunikacji publicznej oznaczone na rysunku planu symbolem „Kd”, przeznaczone na cele modernizacji istniejących dróg gminnych do parametrów drogi dojazdowej.
2. Dla dróg wymienionych w ust.1 określa się linie rozgraniczające o szerokości min. 12,0 metrów, konieczność prowadzenia jezdni o szerokości min. 4,5 m z zatokami postojowymi,
3. Włączenie przedmiotowych dróg do układu dróg powiatowych należy projektować w uzgodnieniu z zarządcą drogi i z uwzględnieniem zapewnienia właściwej widoczności w rejonie skrzyżowań.
4. Zezwala się na prowadzenie infrastruktury technicznej w wyznaczonych pasach drogowych, pod warunkiem każdorazowego uzgodnienia z ich zarządcą.
5. Dopuszcza się realizację także urządzeń związanych z funkcjonowaniem i eksploatacją przedmiotowych dróg.

#### § 7.

1. Wyznacza się obszary aktywności gospodarczej i usług technicznych oznaczone na rysunku planu symbolem „PS”.
2. Na obszarach, o których mowa w ust.1 przewiduje się możliwość lokalizowania zakładów produkcyjnych, drobnej wytwórczości, składów hurtowych i celnych, przedsiębiorstw budowlanych, gospodarki komunalnej, baz transportowych oraz innych baz i zapleczy.
3. Dla wymienionych obszarów należy w fazie projektowania inwestycji przewidzieć konieczność wyposażenia terenu w zieleni towarzyszącą na poziomie co najmniej 20% powierzchni terenu inwestycji brutto.
4. Wjazdy na poszczególne nieruchomości i parcele należy przewidzieć wyłącznie poprzez istniejącą i projektowaną drogę dojazdową, lub w postaci wjazdu zbiorczego z drogi powiatowej wg zasady oznaczonej na rysunku planu z uwzględnieniem wymagań widoczności określonych przez zarządcę drogi.
5. Dla obszarów przeznaczonych do zainwestowania kubaturowego tj. 1 PS i 2.PS ustala się następujące warunki zabudowy:
  - 1) wysokość zabudowy nie może przekraczać 3-ch kondygnacji naziemnych lub 10,5 metrów w szczycie /do wysokości nie zalicza się elementów obiektu typu: komin, obudowa dźwigu, wieża strażnicza, itp./.



- 2) preferuje się zabudowę o charakterze horyzontalnym, dopuszcza się dachy o niewielkich nachyleniach połaci, a także stropodachy, architektura obiektów winna być adekwatna do funkcji przeznaczenia.
6. Na wymienionych w ust. 1 obszarach obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się możliwość dokonywania wewnętrznych podziałów geodezyjnych obszarów na cele lokalizacji poszczególnych inwestycji przy zachowaniu możliwości skomunikowania powstałych nieruchomości,
  - 2) w celu przeciwdziałania niekontrolowanemu dzieleniu obszarów, o którym mowa w niniejszym ustępie, zobowiązuje się Wójta do wcześniejszego opracowania koncepcji uwzględniającej wnioski inwestorów i uruchamiania poszczególnych terenów w sposób zapewniający optymalne ich wykorzystanie,
  - 3) dla każdego z wydzielonych podmiotów należy przewidzieć w projekcie zagospodarowania terenu niezbędną liczbę parkingów i miejsc postojowych zamkniętych i otwartych w ramach posiadanej nieruchomości.
  - 4) wszelkie place składowe, manewrowe i dojazdy dla samochodów muszą mieć nawierzchnię utwardzoną wyposażoną w niezbędne urządzenia zapewniające ochronę gleby przed zanieczyszczeniem.
7. Na przedmiotowych obszarach nie zezwala się na realizację nawet pojedynczych obiektów lub ich części przeznaczonych na cele mieszkaniowe.
8. Dla części obszaru 1.PS, na której zdefiniowano stanowisko archeologiczne wszelka działalność inwestycyjna musi być uzgadniana ze służbami archeologicznymi.

#### § 8.

1. Wyposażenie obszaru przeznaczonego do zainwestowania kubaturowego przewiduje się na następujących zasadach:
  - 1) energię elektryczną do celów bytowych, oświetleniowych oraz działalności gospodarczej należy projektować z istniejącego w tej części wsi systemu energetycznego z uwzględnieniem realizacji dodatkowych niezbędnych sieci i urządzeń,
  - 2) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych a także działalności gospodarczej i technologicznych należy przewidzieć w oparciu istniejący wodociąg wiejski i budowę niezbędnych przyłączy,
  - 3) odprowadzenie ścieków bytowych i technologicznych przewiduje się docelowo na oczyszczalnię gminną, dopuszcza się do czasu realizacji pełnej kanalizacji sanitarnej wykonanie indywidualnych oczyszczalni ścieków i skierowanie do systemu rowów melioracyjnych i przydrożnych pod warunkiem uzyskania stosownego pozwolenia wodno – prawnego,
  - 4) do celów grzewczych oraz zaopatrzenia w ciepłą wodę dopuszcza się wykorzystanie jedynie ekologicznych źródeł energii w postaci gazu, oleju opałowego, energii elektrycznej, instalacji solarnych itp.,
  - 5) dla powstających w wyniku prowadzonej działalności ścieków chemicznie aktywnych należy przewidzieć konieczność wyposażenia podmiotów w instalacje i urządzenia do separacji lub neutralizacji, stosownie do potrzeb,
  - 6) odprowadzenie wód opadowych z dachów obiektów oraz wszystkich nawierzchni utwardzonych należy rozwiązywać w oparciu o system wewnętrznej kanalizacji deszczowej, wyposażonej w łapacze olejów i związków ropopochodnych oraz szlamów pochodzących ze środków transportu a następnie kierowanych do systemu rowów melioracyjnych po uprzednim uzyskaniu pozwolenia wodno – prawnego,
  - 7) zaopatrzenie terenu w gaz do celów grzewczych i technologicznych należy przewidzieć poprzez budowę systemu rurociągów wg warunków przyłączenia inwestycji wydanych przez właściciela gazociągu.
2. Gospodarkę odpadami należy rozwiązywać w oparciu o przyjęty na terenie gminy system. Na obszarze dopuszcza się prowadzenie takiej działalności, w wyniku której mogą powstawać odpady niebezpieczne dla środowiska. Należy w takim przypadku zapewnić czasowe ich magazynowanie na terenie nieruchomości (do czasu ich usunięcia) w szczelnych pojemnikach i w miejscach



zabezpieczonych przed przedostawaniem się substancji do gruntu a następnie wywozić do jednostek wyspecjalizowanych w utylizacji tych odpadów. Należy ponadto uzyskać zgodę starosty na wytwarzanie odpadów niebezpiecznych odpowiednio do przepisów szczególnych.

3. Ze względu na położenie obszaru w zlewni Oławy /obowiązek utrzymania I klasy czystości wód/ i Ślęży /obowiązek utrzymania II klasy czystości wód/ a także strefy „C” ochrony uzdrowiskowej Przerzeczyna Zdroju – szczególnym warunkom podlega gospodarka wodno – ściekowa. Inwestor musi zapewnić taki system zabezpieczeń, który zagwarantuje, że wprowadzone do gruntu wody nie spowodują zanieczyszczenia zlewni w stopniu zagrażającym ustalonym wyżej wymaganiami.
4. Uciążliwość lub szkodliwość dla środowiska wywołana przez obiekty lub urządzenia produkcyjne i technologiczne projektowanych podmiotów nie może wykraczać poza granice władania nieruchomością w sposób wymagający ustanawiania dodatkowej strefy ograniczonego użytkowania oraz spełnić wymogi ustaw szczególnych, w tym dotyczących klimatu akustycznego uwzględniając jednakże rolniczy charakter terenów przyległych użytkowanych na cele upraw polowych.
5. Podejmowanie działalności gospodarczej wiążącej się z wprowadzeniem substancji zanieczyszczających powietrze jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczalnej emisji.
6. Inwestycje zaliczone do grupy mogących znacząco oddziaływać na stan środowiska wymagać będą przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.
7. Prowadzenie sieci infrastruktury technicznej należy projektować w oparciu o funkcjonujące naturalne linie podziału terenu tj. szczególnie pasy dróg istniejących i projektowanych, brzegi cieków i rowów, granice władania nieruchomościami, istniejące linie infrastruktury itp.

#### § 9.

Przepisy szczególne oraz te w niniejszej uchwale, które zawierają warunki ustalone w celu ochrony środowiska oraz dóbr kultury mają pierwszeństwo przed przepisami zawierającymi warunki wynikające z innych przesłanek.

#### § 10.

Na obszarach objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się dokonywanie podziałów geodezyjnych pod warunkiem, że nie naruszy to obowiązującej struktury funkcjonalnej i nie spowoduje takich zmian, które uniemożliwiłyby realizację zasadniczych ustaleń tegoż planu lub korzystania z nieruchomości rolnych na dotychczasowych zasadach w okresie przed rozpoczęciem inwestowania na danym terenie.

### R O Z D Z I A Ł III – PRZEPISY KOŃCOWE

#### § 11.

Tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowody zatwierdzonego Uchwałą Nr 33/6/94 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 09 grudnia 1994 roku (Dz.Urz.WW 16/94 poz. 121) w zakresie dotyczącym obszarów wymienionego w § 1.

#### § 12.

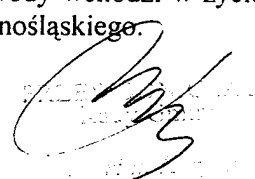
Zgodnie z art. 10 ust.3 oraz art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 %.

#### § 13.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi .

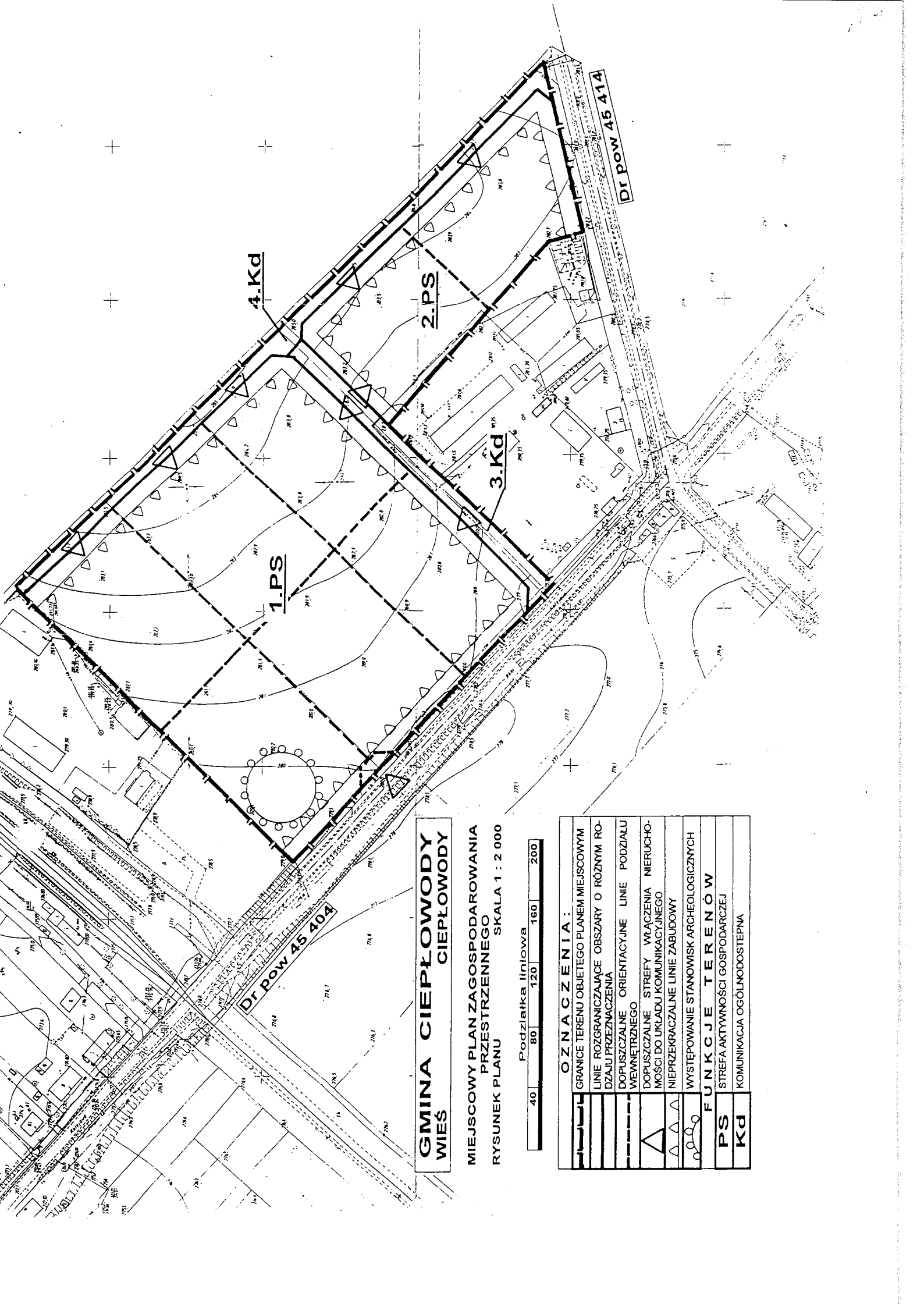
#### § 14.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Ciepłowody wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.









**GMINA CIEPŁOWODY  
WIEŚ**

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
RYSUNEK PLANU**

SKALA 1 : 2 000



O Z N A C Z E N I A :	
	GRANICE TERENU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE OBSZARY O RÓŻNYM RODZAJU PRZEZNACZENIA
	DOPUSZCZALNE ORIENTACYJNE LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
	DOPUSZCZALNE STREFY WŁĄCZENIA NIEMUCHOMOŚCI DO UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO
	NIEMIEJSCOWYMI LINIE ZABUDOWY
	WYSTĘPOWANIE STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
F U N K C J E T E R E N Ó W	
<b>PS</b>	STREFA AKTYWNOŚCI GOSPODARZEJ
<b>Kd</b>	KOMUNIKACJA OGÓLNODOSTĘPNA

