

**UCHWAŁA NR 169/XXVII/2001**  
**RADY GMINY CIEPŁOWODY**  
**Z DNIA 27. 09. 2001 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 13 poz. 74 z 1996 roku 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 152/XXIV/2001 Rady Gminy Cieplowody z dnia 27 kwietnia 2001 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części wsi Cieplowody

**R a d a G m i n y u c h w a ł a**  
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA**  
**PRZESTRZENNEGO**

**dla 2-ch części wsi Cieplowody położonych:**

- 1. u zbiegu drogi powiatowej nr 45 404 i terenu kolejowego**
- 2. u zbiegu dróg powiatowych nr 45 414 i 45 457**

**zwany dalej planem miejscowym.**

**R O Z D Z I A Ł I – p r z e p i s y o g ó l n e**

**§ 1.**

Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego objęto obszary o powierzchni: ok. 2,0 ha oraz ok. 0,8 ha położone na terenie wsi Cieplowody zgodnie z oznaczeniem na załącznikach graficznych przedkładanych do niniejszej uchwały odpowiednio:

- załącznik graficzny nr 1/2 dla części oznaczonej nr 1,
- załącznik graficzny nr 2/2 dla części oznaczonej nr 2,

## § 2.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu miejscowego jest:

- 1) realizacja zamierzeń inwestorskich w postaci wielofunkcyjnych ośrodków usługowo – produkcyjnych, związanych z handlem hurtowym, obsługa ruchu samochodowego a także rzemiosłem i wytwórczością,
- 2) ochrona interesu publicznego w szczególności w zakresie spełnienia wymogów wynikających z potrzeby ochrony środowiska oraz zapewnienia rezerwy terenu dla potrzeb przyszłej przebudowy istniejącego układu komunikacji publicznej,

## § 3.

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

## § 4.

Ilekcroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie miejscowym** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Ciepłowody, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapach sytuacyjno – wysokościowych odpowiednio:
  - arkusz 1/2 w skali 1 : 2000,
  - arkusz 2/2 w skali 1 : 1 000stanowiące załącznik graficzny do niniejszej uchwały,
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub granicami opracowania planu,

- 6) u s ł u g a c h związanych z obsługą ruchu samochodowego – należy przez to rozumieć handel paliwami i samochodami, warsztaty serwisowe i myjnie samochodowe, gastronomia i motel oraz inne podobne,
- 7) u s ł u g a c h rzemiosła, drobnej wytwórczości i składach – należy przez to rozumieć hurtownie i magazyny, drobną produkcję przemysłową, usługi uciążliwe i inne

## § 5.

1. Przedmiotem ustaleń planu miejscowego są:

- obszar wielofunkcyjnego ośrodka usługowego oznaczony symbolem  
– **Ut**
- obszar rzemiosła, przemysłu i składów oznaczony symbolem  
– **Ur,P,S**
- obszar komunikacji publicznej oznaczony symbolem  
– **K** w tym:
  - z** – oznacza ulicę zbiorczą
  - d** – oznacza ulicę dojazdową

2. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być w całości wykorzystywane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem oraz na inne cele towarzyszące na zasadach określonych w dalszych przepisach uchwały,

## R O Z D Z I A Ł II – p r z e p i s y s z c z e g ó ł o w e

### § 6

1. Wyznacza się obszary komunikacji publicznej oznaczone na rysunku planu symbolem **K**, przeznaczone na cele przebudowy istniejących dróg,
2. Dla obszarów wymienionych w ust. 1 ustala się następujące parametry techniczne:
  - 1) obszar 1.**Kz** – ulica zbiorcza w ciągu drogi powiatowej nr 45 414, planowana szerokość w liniach rozgraniczających – 25,0 m, z wydzielonym pasem ruchu pieszego oraz określoną strefą zakazu włączenia,
  - 2) obszar 2.**Kz** – ulica zbiorcza w ciągu drogi 45 404 (na arkuszu 1/2) oraz w ciągu drogi 45 457 (na arkuszu 2/2), planowana szerokość w

liniach rozgraniczających 25,0 m z wydzielonym pasem ruchu pieszego w obrębie skrzyżowania oraz określoną strefą zakazu włączenia,

- 3) obszar 4.**Kd** – ulica dojazdowa o szerokości 15 m w liniach rozgraniczających z jezdnią o szerokości min 5,5 m, obudowana jednostronnym chodnikiem,
3. Na przedmiotowych obszarach obowiązuje bezwzględny zakaz realizacji jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej, dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń związanych z eksploatacją drogi,
4. Przedmiotowe drogi w zakresie rozwiązań technicznych oraz zasad obsługi terenów przyległych (dostępność) powinny spełniać warunki techniczne ustalone w przepisach szczególnych oraz te ustalone w niniejszej uchwale,
5. Warunki techniczne podłączenia drogi dojazdowej do drogi powiatowej nr 45 404 należy uzyskać od zarządcy drogi,

#### § 7.

1. Na cele lokalizacji wielofunkcyjnego ośrodka obsługi ruchu samochodowego wyznacza się obszar oznaczony na rysunku planu symbolem **Ut**,
2. Dla przedmiotowego obszaru ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) powierzchnia przeznaczona pod zainwestowanie nie może przekraczać 70 % powierzchni obszaru brutto, wliczając w to obiekty kubaturowe oraz nawierzchnie utwardzone,
  - 2) na części obszaru nie przeznaczonej do zainwestowania nakłada się na inwestora obowiązek wyposażenia terenu w zieleni towarzyszącą i izolacyjną wielopiętrową, ozdobną,
  - 3) na przedmiotowym obszarze przewiduje się możliwość lokalizowania stacji paliw, warsztatów naprawczych, salonów i komisów samochodowych, także motelu z gastronomią itp., przy czym wszystkie te funkcje mogą występować jednocześnie lub alternatywnie,
  - 4) nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi 1.Kz ustala się

- 30
- według odległości wyznaczonej istniejącym budynkiem – jak oznaczono na rysunku planu,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy od drogi 2.Kz ustala się w odległości 10,0 m od wyznaczonych linii rozgraniczających,
  - 6) dla przedmiotowego obszaru dopuszcza się możliwość dokonywania wewnętrznych podziałów geodezyjnych na cele lokalizacji poszczególnych inwestycji przy zachowaniu warunku skomunikowania powstałych działek wyłącznie w strefach do tego wyznaczonych poprzez kumulowanie poszczególnych włączeń,
  - 7) dla każdego w projektowanych na obszarze podmiotów należy przewidzieć niezbędną liczbę parkingów i miejsc postojowych zamkniętych i otwartych w granicach terenu funkcjonalnie związanego z danym podmiotem,
  - 8) poszczególne obiekty należy lokalizować na obszarze z uwzględnieniem zasadniczych nakazanych kierunków równoległych i prostopadłych do drogi 1.Kz, dopuszcza się dodatkowe kierunki do stosowania jedynie wobec niektórych elementów obiektów zorientowane w stosunku do zasadniczych z przesunięciem o  $45^{\circ}$ ,
3. Dla projektowanej na obszarze wymienionym w ust 1 zabudowy ustala się następujące warunki:
- 1) wysokość zabudowy nie może przekraczać 2,5 kondygnacji naziemnych lub 10 metrów w szczycie, do wysokości, o której mowa nie zalicza się takich elementów obiektu jak komin, obudowa dźwigu itp.,
  - 2) preferuje się zabudowę o charakterze horyzontalnym, dopuszcza się jedynie dachy dwu i wielospadowe o nachyleniu połaci od  $25^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ ,
  - 3) architekturę obiektów należy dostosować do charakteru i funkcji, w przypadku zastosowania tradycyjnych technologii architekturę obiektu należy także dostosować do regionalnych tradycji w budownictwie,

## § 8.

1. Na cele realizacji zakładów produkcyjnych, usługowych, hurtowni i składów wyznacza się obszar oznaczony symbolem **Ur,P,S**.
2. Dla przedmiotowego obszaru ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) powierzchnia przeznaczona pod zainwestowanie nie może przekraczać 70 % powierzchni obszaru brutto, wliczając w to obiekty kubaturowe oraz nawierzchnie utwardzone,
  - 2) na części obszaru nie przeznaczonej do zainwestowania nakłada się na inwestora obowiązek wyposażenia terenu w zieleni towarzyszącą i izolacyjną wielopiętrową, ozdobną,
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy od drogi 2.Kz ustala się w odległości 10,0 m od wyznaczonych linii rozgraniczających,
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy od drogi 4.Kd ustala się według odległości wyznaczonej istniejącym budynkiem – jak oznaczono na rysunku planu,
  - 5) dla przedmiotowego obszaru dopuszcza się możliwość dokonywania wewnętrznych podziałów geodezyjnych na cele lokalizacji poszczególnych inwestycji przy zachowaniu warunku skomunikowania powstałych działek od drogi 4. Kd, poprzez wykonanie dodatkowych zatok wjazdowych wg oznaczenia na rysunku planu,
  - 6) dla każdego w projektowanych na obszarze podmiotów należy przewidzieć niezbędną liczbę parkingów i miejsc postojowych zamkniętych i otwartych w granicach terenu funkcjonalnie związanego z danym podmiotem,
  - 7) poszczególne obiekty należy lokalizować na obszarze z uwzględnieniem zasadniczych nakazanych kierunków równoległych i prostopadłych do drogi 2.Kz, dopuszcza się dodatkowe kierunki do stosowania jedynie wobec niektórych elementów obiektów zorientowane w stosunku do zasadniczych z przesunięciem o 45 °,
3. Dla projektowanej na obszarze zabudowy należy przyjąć następujące warunki zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy nie może przekraczać 2,5 kondygnacji naziemnych lub 10 metrów w szczycie, do wysokości, o której mowa nie zalicza się takich elementów obiektu jak komin, obudowa dźwigu itp.,
- 2) preferuje się zabudowę o charakterze horyzontalnym, dopuszcza się jedynie dachy dwu i wielospadowe o nachyleniu połaci od 25 do 45 °,
- 3) architekturę obiektów należy dostosować do charakteru i funkcji, w przypadku zastosowania tradycyjnych technologii architekturę obiektu należy także dostosować do regionalnych tradycji w budownictwie,

## § 9.

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 poprzez realizację indywidualnych oczyszczalni ścieków i rozsączenie oczyszczonych wód po terenie będącym we władaniu danego podmiotu lub 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,
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 Nysy Kłodzkiej – szczególnym warunkom podlega gospodarka wodno – ściekowa. Inwestor musi zapewnić taki system zabezpieczeń, który zagwarantuje, że wprowadzone do gruntu wody nie spowodują zanieczyszczenia zlewni, dla której ustalona jest I klasa czystości wód.

#### § 10.

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,

#### § 11.

Uciążliwość akustyczną jaką może wywoływać zlokalizowany na obszarze podmiot działalności gospodarczej należy ograniczyć do terenu będącego w dyspozycji podmiotu.



### ROZDZIAŁ III - przepisy końcowe

#### § 12.

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 wymienionych w § 1.

#### § 13.

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 %.

#### § 14.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Ciepłowody.

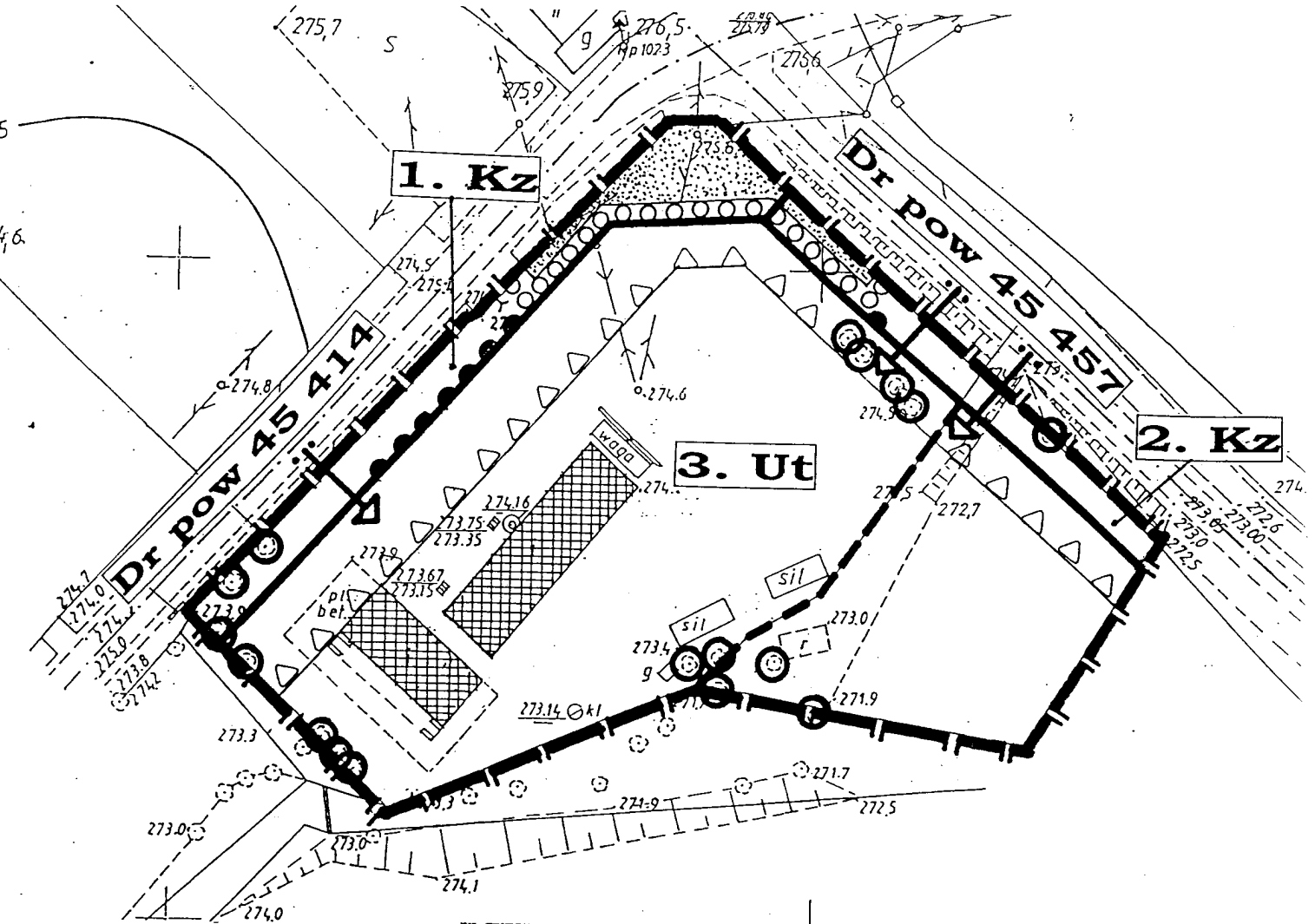
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Ciepłowody wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

**PRZEWODNICZĄCY**  
**Rady Gminy**  
*mgr Adam Stelmach*



**GMINA CIEPŁOWODY  
 RYSUNEK PLANU**

**WIEŚ CIEPŁOWODY  
 SKALA 1 : 1000**



**o z n a c z e n i a :**

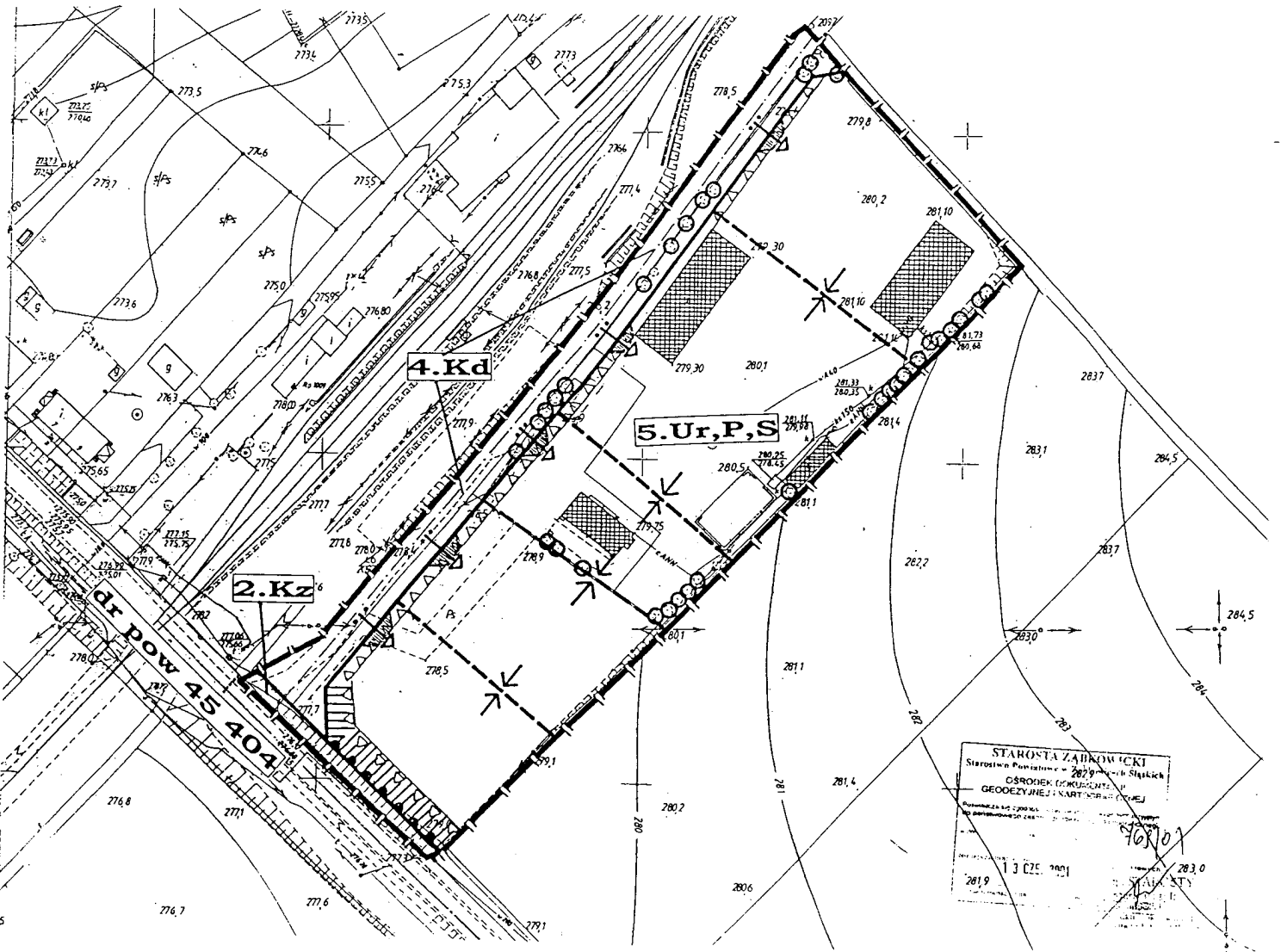
	GRANICE TERENU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE OBSZARY O RÓŻNYM RODZAJU PRZEZNACZENIA
	ORIENTACYJNE LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
	DOPUSZCZALNE STREFY WŁĄCZENIA NIERUCHOMOŚCI DO DRÓG PUBLICZNYCH
	NAKAZANE STREFY ZIELENI TOWARZYSZĄCEJ NISKIEJ
	POJEDYNCZE DRZEWA PODLEGAJĄCE OCHRONIE
	ISTNIEJĄCE OBIEKTY ADAPTOWANE W PLANIE
	WYDZIELONY PAS RUCHU PIESZEGO
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	STREFA ZAKAZU WJAZDU

**PRZEWODNICZACY**  
Rady Gminy

*mgr Adam Stelmach*

**GMINA CIEPŁOWODY  
 RYSUNEK PLANU**

**WIEŚ CIEPŁOWODY  
 SKALA 1 : 2000**



STAROSTA ZABRZEWCKI  
 Starostwo Powiatowe w Zabrzeżu - Stęskich  
 OSRODEK OCHRONY I  
 GEODEZYJNEJ KARTOGRAFICZNEJ  
 Powołanie na stanowisko: ...  
 2019 13.02E. 1001

**o z n a c z e n i a :**

	GRANICE TERENU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE OBSZARY O RÓŻNYM RODZAJU PRZEZNACZENIA
	ORIENTACYJNE LINIE PODZIAŁU WĘWĘTRZNEGO
	DOPUSZCZALNE STREFY WŁĄCZENIA NIERUCHOMOŚCI DO DRÓG PUBLICZNYCH
	POJEDYNCZE DRZEWA PODLEGAJĄCE OCHRONIE
	ISTNIEJĄCE OBIEKTY ADAPTOWANE W PLANIE
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	STREFA ZAKAZU WJAZDU
	DOPUSZCZALNA LOKALIZACJA OBIEKTÓW PRZY GRANICY DZIAŁEK
	NAKAZANE STREFY ZIELENI TOWARZYSZĄCEJ OZDOBNEJ
	COFNIĘCIE LINII OGRODZEŃ W STREFACH WJAZDOWYCH

PRZEWODNICZACY  
Rady Gminy

*mgr Adam Stelmach*