

RADA GMINY CIEPŁOWODY

Uchwała Nr 245/XXXVIII/14

Rady Gminy Ciepłowody

z dnia 19 marca 2014r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Ciepłowody

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 46/VIII/11 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 11 maja 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany uchwały nr 47/X/2007 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 31 sierpnia 2007r w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Ciepłowody, po stwierdzeniu, że nie narusza ona 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 gminy Ciepłowody**, zwany dalej planem miejscowym, obejmuje obszary wyznaczone w załącznikach graficznych przywołanej uchwały, położone w następujących obrębach gminy Ciepłowody: Ciepłowody, Dobrzenie, Karczowice, Brochocin, Piotrowice Polskie i Tomice. 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, loggii, gzymsów i okapów nie przekraczających tej linii o więcej niż 1,5 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) przepisy szczególne i odrębne - obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, przepisy prawa miejscowego oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z prawomocnych decyzji;
- 3) przeznaczenie podstawowe terenu - należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, które dominuje na danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 4) przeznaczenie uzupełniające terenu - należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) strefa – zbiór rozłącznych terenów, którym przypisano tę samą grupę ustaleń;
 - 8) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
 - 9) 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;
 - 10) uchwała – niniejsza uchwała.

§ 3

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu, składający się z 7 arkuszy, oznaczonych jako:
 - 1) Załącznik graficzny nr 1/7 w skali 1:1000;
 - 2) Załącznik graficzny nr 2/7 w skali 1:1000 ;
 - 3) Załącznik graficzny nr 3/7 w skali 1:1000;
 - 4) Załącznik graficzny nr 4/7 w skali 1:1000;
 - 5) Załącznik graficzny nr 5/7 w skali 1:1000;
 - 6) Załącznik graficzny nr 6/7 w skali 1:1000;
 - 7) Załącznik graficzny nr 7/7 w skali 1:1000.
2. Następujące oznaczenia na rysunku planu stanowią obowiązujące ustalenia planu:
 - 1) granice opracowań planu w skali 1:1000;
 - 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) zasięg izofony (zasięg obszaru bez dopuszczenia zabudowy o funkcji mieszkaniowej).
3. Pozostałe oznaczenia graficzne planu nie stanowią jego ustaleń i mają charakter informacyjny.
4. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) załączniki graficzne nr: 1/7, 2/7, 3/7, 4/7, 5/7, 6/7 i 7/7, stanowiące rysunek planu;
 - 2) stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta stanowiący załącznik nr 8 do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 9;
 - 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej stanowiące załącznik nr 10.

§ 4

1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:
 - 1) 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 4);
 - 2) zabudowa zagrodowa, przez co rozumie się zabudowę zagrodową, w której poza funkcją mieszkaniową i rolniczą przeznacza się nie więcej niż 65% łącznej powierzchni użytkowej wszystkich budynków na cele działalności wymienionych w pkt 5);
 - 3) usługi, przez co rozumie się w szczególności:
 - a) handel detaliczny;
 - b) gastronomia;
 - c) 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;
 - d) agroturystyka;

- e) biura małe i gabinety,
 - 4) zabudowa usługowa i techniczno - produkcyjna z towarzyszącą zabudową mieszkaniową, przez co rozumie się zabudowę związaną z usługami wymienionymi w pkt. 3 a także zabudowę służącą drobnej wytwórczości, rzemiosłu i produkcji nieuciążliwej z dopuszczeniem towarzyszącej zabudowy jednorodzinnej dla prowadzących działalność gospodarczą na przedmiotowym terenie;
 - 5) zabudowa rolniczo - usługowa i obsługa rolnictwa, przez co rozumie się zabudowę związaną z usługami wymienionymi w pkt 3) lit a), b) i d) oraz zabudowę służącą drobnej wytwórczości powiązanej z prowadzoną działalnością rolniczą, w tym warsztaty napraw sprzętu i maszyn rolniczych, magazynowaniu nasion, pasz i nawozów, rzemiosłu, przetwórstwu spożywczemu i produkcji nieuciążliwej;
 - 6) zieleni, w tym: zieleni izolacyjna, zieleni urządzona i przydomowa na działkach;
 - 7) użytki rolne bez zabudowy;
 - 8) wody otwarte, w tym: rowy, cieki i stawy;
 - 9) komunikacja, przez co rozumie się: ulice i place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe.
5. Na każdym z terenów zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie.
 6. Ograniczenie, o którym mowa w ust. 2, nie dotyczy urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym.
 7. W celu zapewnienia właściwych warunków ochrony przed hałasem, wyróżnia się tereny, zaliczone do poszczególnych rodzajów dopuszczalnego poziomu hałasu, określonych w przepisach szczególnych: a) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone w planie symbolami MR
b) tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej oznaczone w planie symbolem U,MN oraz MNU.

§ 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 PLRW600061334169, która stanowi część scalonej części wód Oława od źródła do Krynki (SO0914) oraz Śleza od źródła do Księginki o kodzie PLRW600061336192 (SO0801 Śleza od źródła do Księginki włącznie) i Mała Śleza od źródła do Pluskawy o kodzie PLRW6000161336469 (SO0803 Mała Śleza) - w procesie inwestycyjnym należy uwzględnić przepisy odrębne.
2. Dla terenów: MR.4 i R.4 obowiązują ograniczenia wprowadzone Decyzją Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu nr RLS.gw.I.053/17/74 z dnia 31.03.1974r. ustanawiającą strefę ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia.
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 zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych wskazanych na rysunku planu.
2. Ustala się ochronę układu ruralistycznego miejscowości Ciepłowody w obrębie terenów oznaczonych symbolem: U,MN.1 i MR.1; miejscowości Brochocin w obrębie terenu oznaczonego symbolem MNU.2 oraz miejscowości Tomice w obrębie terenu oznaczonego symbolem MNU.5, polegającą na:

- 1) zachowaniu historycznego układu ruralistycznego oraz jego poszczególnych elementów, tj. układu 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 równolegle 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.
3. Na obszarach wymienionych w ust. 2 wszelkie prace ziemne oraz działalność inwestycyjną należy prowadzić w oparciu o przepisy odrębne.
4. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak obiektów tworzących takie dziedzictwo i takich dóbr.

§ 7

Ochrona ładu przestrzennego, ukształtowanie i lokalizacja budynków

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 dodatkowo w nawiązaniu do niej.
2. Lokalizacja zabudowy i ukształtowanie poszczególnych budynków musi także spełniać warunki określone w §6 ust.2. 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, terenu drogi publicznej wyznaczonej w granicach planu lub terenu Kg z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki, mającej dostęp do drogi publicznej znajdującej się poza granicą planu, terenu drogi publicznej wyznaczonej w granicach planu lub terenu Kg.
3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MNU) ustala się wielkość działek w przedziale 1250 ÷ 3000 m² , dla terenów zabudowy usługowej i techniczno – produkcyjnej (U,MN) oraz zagrodowej (MR) wielkość działek w przedziale 1500 ÷ 5000m²;
4. Ustala się minimalną i maksymalną szerokość frontu działek na terenach MNU – w przedziale 25 ÷ 40m oraz 30 ÷ 50m na terenach U,MN i MR;
5. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ustala się na poziomie 90^o, z tolerancją do 50%;
6. Parametry, o których mowa wyżej nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej, dla których wielkość ustala się wg niezbędnych potrzeb.

§ 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) teren stanowi rezerwę, umożliwiającą spełnienie wymogów dotyczących szerokości w liniach rozgraniczających dla drogi klasy lokalnej przebiegającej poza granicą planu, wg oznaczenia na rysunku planu;
 - 2) na terenie fragmentu drogi, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się następujące kategorie przeznaczenia terenu: ulice, chodniki i ciągi piesze, zielen, inne urządzenia towarzyszące drogom i ich infrastrukturze.
2. Wyznacza się drogę dojazdową, oznaczoną w planie symbolem **KDD.1**, w odniesieniu do której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających powinna wynosić docelowo, łącznie z istniejącym pasem drogi poza granicami planu - 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.
3. Wyznacza się drogę wewnętrzną, oznaczoną w planie symbolem **KDW.1**, w odniesieniu do której obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających powinna wynosić co najmniej 6 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. Wyznacza się drogę wewnętrzną, oznaczoną w planie symbolem **KDW.2**, w odniesieniu do której obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających powinna wynosić co najmniej 8 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.
5. Wyznacza się drogę wewnętrzną, oznaczoną w planie symbolem **KDW.3**, w odniesieniu do której obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających powinna wynosić docelowo, łącznie z istniejącym pasem drogi poza granicami planu - co najmniej 8 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.
6. Wyznacza się teren drogi transportu rolnego i drogi gospodarczej, oznaczonej w planie symbolem Kg., w odniesieniu do której obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających według aktualnego stanu władania, jednak nie mniej niż 6 metrów;
 - 2) dopuszcza się możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, chodników o nawierzchni utwardzonej, pasów zieleni i zieleni izolacyjnej.
7. 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) możliwość przebudowy skrzyżowań;
 - 3) umieszczanie zieleni izolacyjnej oraz tablic i szyldów - w oparciu o przepisy odrębne;
 - 4) utrzymanie oraz możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, pasów zieleni, zieleni izolacyjnej oraz obiektów małej architektury.
8. 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 i U,MN, 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 dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych i gospodarczych, 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 gminnych 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;
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 i urządzeń grzewczych, opartych o niskoemisyjne źródła energii.
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;
 - 5) dopuszcza się sytuowanie słupowych bądź kontenerowych stacji transformatorowych na całym obszarze objętym planem, w odległościach mniejszych niż 3,0 m od granic działek sąsiednich a także z pominięciem warunku nieprzekraczalnej linii zabudowy.
8. System łączności na obszarze objętym planem przewiduje się odpowiednio:
 1. dopuszcza się prowadzenie podziemnej sieci telekomunikacyjnej na terenach wszystkich dróg 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) zielen.
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, zielen) 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 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: 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 wejściami, naczółków itp.;
 - 9) dla budynków gospodarczych i garaży - forma dachu dostosowana do dachu budynku mieszkalnego na tej samej działce, w innym przypadku - nie ustala się;
 - 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: $0.1 \div 0.35$;
 - 2) obszar zabudowany nie może stanowić więcej niż 45% powierzchni działki;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 35% powierzchni działki.
5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kompozycji przestrzennej: obowiązują ogrodzenia z różnorodnych materiałów, o przezroczystości większej niż 30%, z wyjątkiem żywopłotów oraz ogrodzeń betonowych prefabrykowanych.
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 zawierających mieszkania i powierzchnie usługowe, dla których liczona jest ilość tych miejsc.

§ 13

1. Ustala się strefę „Zabudowa usługowa i techniczno – produkcyjna z towarzyszącą zabudową mieszkaniową” oznaczoną symbolem **U,MN**.
2. Dla terenów należących do strefy „Zabudowa usługowa i techniczno – produkcyjna z towarzyszącą zabudową mieszkaniową” ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:
 - 1) zabudowa usługowa;
 - 2) zabudowa produkcyjna i magazynowa;
 - 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, związana bezpośrednio z prowadzeniem działalności gospodarczej;
 - 4) komunikacja;
 - 5) zieleni.
3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków:
 - 1) podstawową formą zabudowy winny być – budynki wolnostojące z poddaszem, z możliwością podpiwniczenia. Dopuszcza się łączenie budynków. 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, z preferencją układu na rzucie prostokąta, 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 kondygnacji nie większa niż 3, wliczając w to poddasze użytkowe;
 - 6) dopuszcza się garaże wolnostojące lub wbudowane;
 - 7) wymagana forma dachu dla budynków usługowych i mieszkalnych: 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.;
 - 8) dla budynków produkcyjnych i magazynowych – dopuszcza się inne formy dachów jednakże zharmonizowane względem siebie;
 - 9) wymaganym pokryciem dachu jest dachówka lub elementy dachówkopodobne, w kolorach: naturalnym ceglastym, czarnym lub ciemnoszarym, warunek nie dotyczy budynków, o których mowa w pkt.8).
4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźnik intensywności zabudowy: $0.1 \div 0.5$;
 - 2) obszar zabudowany nie może stanowić więcej niż 50% powierzchni działki;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 30% powierzchni działki.
5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kompozycji przestrzennej: obowiązują ogrodzenia z różnorodnych materiałów, o przeźroczystości większej niż 30%, z wyjątkiem żywopłotów oraz ogrodzeń betonowych prefabrykowanych.
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 bądź produkcyjnej.
7. Miejsca parkingowe należy zlokalizować na działkach zawierających mieszkania i powierzchnie usługowo - produkcyjne, dla których liczona jest ilość tych miejsc.

§ 14

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) zieleni;
- 3) komunikacja.
3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania budynków:
 - 1) podstawową formą zabudowy winny być - budynki wolnostojące z poddaszem, z możliwością podpiwniczenia. Dopuszcza się łączenie budynków. 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, z preferencją układu na rzucie prostokąta, 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 kondygnacji nie większa niż 3, wliczając w to poddasze użytkowe;
 - 6) dopuszcza się garaże wolnostojące lub wbudowane;
 - 7) wymagana forma dachu dla budynków usługowych i mieszkalnych: 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) dla budynków gospodarczych, produkcyjnych i magazynowych - dopuszcza się inne formy dachów w kolorze identycznym z kolorem pokrycia budynku zawierającego funkcję mieszkalną;
 - 9) wymaganym pokryciem dachu jest dachówka lub elementy dachówkopodobne, w kolorach: naturalnym ceglastym, czarnym lub ciemnoszarym, warunek nie dotyczy budynków, o których mowa w pkt.8).
4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźnik intensywności zabudowy: $0.1 \div 0.6$;
 - 2) obszar zabudowany nie może stanowić więcej niż 60% powierzchni działki;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 25% powierzchni działki.
5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kompozycji przestrzennej: obowiązują ogrodzenia z różnorodnych materiałów, o przeźroczystości większej niż 30%, z wyjątkiem żywopłotów oraz ogrodzeń betonowych prefabrykowanych.
6. Obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca na każde mieszkanie oraz 1 miejsce dodatkowe, na każde 25m² powierzchni usługowej bądź produkcyjnej.
7. Miejsca parkingowe należy zlokalizować na działkach zawierających mieszkania i powierzchnie usługowo bądź produkcyjne, dla których liczona jest ilość tych miejsc.

§ 15

1. Ustala się strefę „Użytkowanie rolnicze” oznaczoną symbolem „R”.
2. Dla terenów należących do strefy „Użytkowanie rolnicze” ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenów na użytki rolne;
 - 2) zakazuje się zabudowy;
 - 3) dopuszcza się lokalizację dróg transportu rolnego i dróg gospodarczych;
 - 4) dopuszcza się tworzenie lokalnych zbiorników retencjonujących wodę na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 16

1. Ustala się strefę „Wody otwarte” oznaczoną symbolem „W”.
2. Dla terenów należących do strefy „Wody otwarte” ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:
 - 1) wody płynące,
 - 2) stawy

- 3) ścieżki piesze i rowerowe.
3. Dopuszcza się lokalizację dróg gospodarczych i publicznych pod warunkiem zapewnienia przepływu w niezmięnionej ilości wody przed i za przecięciem z drogą.
4. Zakazuje się jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej.

Rozdział III - Ustalenia dla poszczególnych terenów

§ 17

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U,MN.1** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa usługowa i techniczno – produkcyjna z towarzyszącą zabudową mieszkaniową”.
2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków - dojazdy obowiązują od strony terenów komunikacji publicznej i ogólnodostępnej, przyległej do granic terenu.

§ 18

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U,MN.2** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa usługowa i techniczno – produkcyjna z towarzyszącą zabudową mieszkaniową”.
2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków - dojazdy obowiązują od strony KDD.1.

§ 19

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 ukształtowania budynków - dojazdy obowiązują od strony terenu KDW.1 oraz drogi przylegającej do południowej granicy terenu..

§ 20

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNU.2, MNU.3 i MNU.4** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług”.
2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków - dojazdy obowiązują od strony terenu komunikacji publicznej znajdującego się poza granicą planu, wg określonych na rysunku planu kierunków dostępu.

§ 21

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNU.5** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług”.
2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków - dojazdy obowiązują od strony terenów KDW.2 i KDW.3 oraz terenów komunikacji znajdującej poza granicą planu, wg określonych na rysunku planu kierunków dostępu.

§ 22

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

§ 23

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MR.2** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa zagrodowa”.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków - dojazdy obowiązują od strony KDL.1 oraz terenów komunikacji publicznej znajdujących się poza granicą planu, wg określonych na rysunku planu kierunków dostępu.

§ 24

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MR.3** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa zagrodowa”.
2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków - dojazdy obowiązują po ustaleniu służebności w terenie MNU.4.

§ 25

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MR.4** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa zagrodowa”.
2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków - dojazdy obowiązują od strony terenów komunikacji znajdujących się poza granicą planu, wg określonego na rysunku planu kierunku dostępu.

§ 26

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **R.1, R.2, R.3 i R.4** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Użytkowanie rolnicze”.

§ 27

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **W.1, W.2 i W.3** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Wody otwarte”.

§ 28

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Z** ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu: zieleń towarzysząca.
2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków:
 - 1) zakazuje się wznoszenia budynków;
 - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
 - 3) dopuszcza się lokalizację do 7 terenowych miejsc parkingowych, utwardzonych płytami ażurowymi, których oczko stanowi co najmniej 40 % powierzchni płyty.

Rozdział IV - Ustalenia końcowe

§ 29

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, KDD.1, KDW.1, KDW.2, Kg;
- 2) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: Z, W.1, W.2, W.3;
- 3) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: R.1, R.2, R.3 i R.4;
- 4) 10 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MR.1, MR.2, MR.3 i MR.4;
- 5) 30 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MNU.1, MNU.2, MNU.3, MNU.4, MNU.5, U,MN.1, U,MN.2;

§ 30

W obszarze objętym planem ustala się następujące tereny przeznaczone do realizacji inwestycji celu publicznego: drogi publiczne i wewnętrzne, oznaczone w planie symbolami KDL.1, KDD.1, KDW.1, KDW.2.

§ 31

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ciepłowody.

§ 32

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 zmiana uchwały nr 47/X/2007 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 31 sierpnia 2007r w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Ciepłowody, 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 ze zm./ Rada Gminy Ciepłowody rozstrzyga co następuje:

W związku z brakiem uwag do projektu zmiany 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 ze zm. / 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 projekcie zmiany uchwały nr 47/X/2007 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 31 sierpnia 2007r w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowody obejmująca tereny w granicach wsi: Ciepłowody, Dobrzenice, Karczowice, Brochocin, Piotrowice Polskie, Tomice został sporządzony w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Łączna powierzchnia objęta opracowaniem zmiany planu wynosi 9,41 ha i obejmuje swoimi granicami teren położony w niżej wymienionych wsiach:

- 1) **Obręb Ciepłowody, dz. nr 312 część, 313 część, 910, 911, 912, 928** o łącznej powierzchni 1,97 ha – zał. graf. nr 1/7 do uchwały mpzp
- 2) **Obręb Ciepłowody dz. nr 109** o powierzchni 0,28 ha – zał. graf. nr 2/7 do uchwały mpzp
- 3) **Obręb Dobrzenice dz. nr 74** o powierzchni 0,18 ha – zał. graf. nr 3/7 do uchwały mpzp
- 4) **Obręb Karczowice dz. nr 29** o powierzchni 1,24 ha – zał. graf. nr 4/7 do uchwały mpzp
- 5) **Obręb Brochocin dz. nr 32, 34, 37 część, 38 część, 76 obręb Brochocin** o łącznej powierzchni 2,42 ha – zał. graf. nr 5/7 do uchwały mpzp
- 6) **Obręb Piotrowice Polskie dz. nr 64 część** o powierzchni 2,19 ha – zał. graf. nr 6/7 do uchwały mpzp
- 7) **Obręb Tomice dz. nr 77** o powierzchni 1,13 ha – zał. graf. nr 7/7 do uchwały mpzp.

Aktualnie na w/wym. terenach obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowody przyjęty uchwałą nr 47/X/2007 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 31 sierpnia 2007r. Zgodnie z jego zapisami są to tereny zabudowy zagrodowej z przeznaczeniem na: budynki mieszkalne wchodzące w skład gospodarstw rolnych oraz inne budynki, budowle i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolnej. Przedmiotem sporządzanej zmiany miejscowego planu jest określenie dla w/wym. terenów funkcji mieszkaniowej, w tym jednorodzinnej z towarzyszeniem usług, w tym usług nie związanych z obsługą działalności rolniczej. Ustalenia zmiany 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 2011r,
2. zawiadomiono uprawnione organy i jednostki o rozpoczęciu prac nad planem, pismem nr BGP.6722.10.11 z dnia 1 września 2011r 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. uzyskano decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę 5,14 ha użytków rolnych na cele nierolnicze, nie uzyskano zgody na zmianę sposobu użytkowania 2,26 ha gruntów rolnych na cele nierolnicze,
8. wyłożono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od dnia 21 sierpnia do 19 lutego 2014r z terminem składania uwag do dnia 4 marca 2014r. 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.