

**UCHWAŁA NR 141/XXV/08
RADY GMINY CIEPŁOWODY
z dnia 30 grudnia 2008r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Ciepłowody, gmina Ciepłowody, zmieniającego w części miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowody przyjęty uchwałą Nr 175/XXXV/2006 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 28 marca 2006r.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 roku Nr 142, poz.1591 ze zmianami) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz.717, z późniejszymi zmianami) po stwierdzeniu zgodności ustaleń niniejszej uchwały ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ciepłowody przyjętego uchwałą Rady Gminy Ciepłowody Nr 140/XXV/08 z dnia 30 grudnia 2008r. oraz w związku z uchwałą nr 211/XL/2006 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 24 października 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Ciepłowody, gmina Ciepłowody, zmieniającego w części miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowody przyjęty uchwałą Nr 175/XXXV/2006 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 28 marca 2006r. , Rada Gminy Ciepłowody uchwala co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowody, obejmujący teren zabytkowego zespołu zamkowego z folwarkiem w Ciepłowodach oraz tereny sąsiadujące z zespołem, zwany dalej planem;
2. Załącznikiem Nr 1, do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000;
3. Załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
4. Załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 2

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „**przepisach szczególnych i odrębnych**” – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 2) „**uchwale**” – należy przez to rozumieć niniejsza uchwałę;
- 3) „**linii rozgraniczającej**” – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym sposobie użytkowania (funkcji) lub różnym sposobie zagospodarowania terenu;
- 4) „**nieprzekraczalnej linii zabudowy**” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 5) „**obszarze zabudowanym**” – należy przez to rozumieć obszar zajęty przez budynek lub budynki, ograniczony zewnętrznym obrysem ścian zewnętrznych w rzucie o największej powierzchni, liczonej w zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych;
- 6) „**powierzchni użytkowej budynku**” – należy przez to rozumieć sumę powierzchni liczonych w wewnętrznym obrysie ścian wewnętrznych wszystkich pomieszczeń budynku zgodnych z przeznaczeniem budynku i nie będących pomieszczeniami gospodarczymi lub technicznymi;
- 7) „**przeznaczeniu terenu lub obiektu**” – należy przez to rozumieć kategorie form zagospodarowania lub działalności, które jako jedyne są dopuszczone w danym terenie lub obiekcie;
- 8) „**przeznaczeniu podstawowym**” – należy przez to rozumieć przeważające lub dominujące przeznaczenie terenu;
- 9) „**przeznaczeniu uzupełniającym**” – należy przez to rozumieć dodatkowe przeznaczenie terenu nie kolidujące z jego funkcją podstawową i nie zmieniające generalnego charakteru zagospodarowania terenu oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego;
- 10) „**terenie**” lub „**terenie jednostki elementarnej**” - należy przez to rozumieć poszczególne tereny o jednolitym sposobie użytkowania i funkcji podstawowej, ograniczone liniami rozgraniczającymi oznaczone na rysunku planu kolejnymi symbolami alfanumerycznymi;

- 11) **urządzeniu infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć zarówno sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, ciepłownicze, telekomunikacyjne, jak i obiekty kubaturowe związane z nimi, których jednoznacznej lokalizacji nie określa się w planie, oraz tereny przeznaczone pod drogi publiczne;
- 12) **„urządzeniu towarzyszącym obiektowi budowlanemu”** – należy przez to rozumieć urządzenie techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe, place pod śmietniki;
- 13) **„drodze wewnętrznej”** – należy przez to rozumieć drogi niezliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych. Drogi wewnętrzne mogą zostać zaliczone do dróg publicznych na mocy odrębnej uchwały rady gminy;
- 14) **„wskaźniku zabudowy działki”** – należy przez to rozumieć wartość stosunku sumy powierzchni zabudowy budynków zlokalizowanych na działce lub terenie do powierzchni tej działki lub terenu;
- 15) **„powierzchni terenu biologicznie czynnej”** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, z także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonej jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m²;
- 16) **„wysokości budynku”** – należy przez to rozumieć wymiar mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połączeń dachowych.

§ 3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica terenu opracowania;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania;
 - 3) przeznaczenie terenu -symbole identyfikujące teren;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) obowiązujące linie zabudowy;
 - 6) istniejące budynki do zachowania lub modernizacji z możliwością przebudowy;
 - 7) obiekty wpisane do ewidencji zabytków;
 - 8) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
 - 9) granica zespołu zamkowego wpisanego do rejestru zabytków;
 - 10) granica ochrony konserwatorskiej zespołu zamkowego;
 - 11) stanowiska archeologiczne, wpisane do ewidencji, o powierzchni większej niż 0,5 ha;
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu, stanowiąc jedynie informację.

§ 4

1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczone symbolem MN/U;
 - 2) tereny zabudowy usługowej oraz tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolem U/US;
 - 3) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, oznaczone symbolem U/MN;
 - 4) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW;
2. Zakazuje się przeznaczania terenów pod funkcje inne niż te, które są dla niego ustalone w planie.

ROZDZIAŁ I Ustalenia ogólne.

§ 5

Na terenach, dla których dopuszcza się zabudowę obiektami budowlanymi, dopuszcza się sytuowanie urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym oraz infrastruktury technicznej, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu.

§ 6

Zaopatrzenie w wodę.

1. Zaopatrzenie w wodę zapewnić z lokalnej sieci wodociągowej zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi przez zarządcę sieci wodociągowej;

2. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i gospodarczych z istniejących i nowoprojektowanych studni;
3. Dopuszcza się sytuowanie obiektów i sieci infrastruktury wodociągowej na terenach wszystkich dróg publicznych i dróg wewnętrznych w obszarze objętym planem;
4. Dopuszcza się realizację obiektów i sieci infrastruktury wodociągowej na innych terenach po uzyskaniu zgody właściciela nieruchomości;
5. Dopuszcza się eksploatację i wykorzystanie wód geotermalnych do celów bytowych, gospodarczych i komercyjnych.

§ 7

Odprowadzanie ścieków i gospodarka odpadami stałymi.

1. Do czasu realizacji lokalnej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do zbiornika bezodpływowego, odpowiadającego wymaganiom § 35 i przy zachowaniu odległości określonych w § 36 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
2. Dopuszcza się realizację indywidualnych i grupowych oczyszczalni ścieków;
3. Dopuszcza się sytuowanie sieci kanalizacyjnej na terenach dróg publicznych i dróg wewnętrznych w obszarze objętym planem;
4. Dopuszcza się realizację sieci kanalizacyjnej na innych terenach po uzyskaniu zgody właściciela nieruchomości;
5. Nadmiar wód opadowych z dachów i nawierzchni utwardzonych należy zagospodarować na terenie nieruchomości lub odprowadzić do sieci kanalizacji deszczowej;
6. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w szczelnych zbiornikach do wykorzystania na cele gospodarcze;
7. Na obszarach, gdzie może dojść do zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego substancjami ropopochodnymi i innymi szkodliwymi, zanieczyszczenia wód opadowych należy neutralizować poprzez zainstalowanie odpowiednich urządzeń dla separacji substancji ropopochodnych;
8. W przypadku zastosowania powierzchni częściowo utwardzonych należy zabezpieczyć środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń;
9. Stałe nieczystości bytowe należy gromadzić w miejscach do tego przeznaczonych, w sposób zapewniający ochronę środowiska i unieszkodliwianie wg przyjętego na terenie gminy systemu;
10. Dla odpadów pochodzących z działalności gospodarczej należy zapewnić miejsce wydzielone o ograniczonej dostępności, wyposażone w szczelne zbiorniki przeciwdziałające przedostawaniu się odpadów do gruntu lub do powietrza atmosferycznego i unieszkodliwianie przez specjalistyczne firmy na podstawie zawartych umów.

§ 8

Zaopatrzenie w gaz.

1. Dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz płynny, odpowiadających wymaganiom określonym w przepisach odrębnych;
2. Dopuszcza się sytuowanie obiektów i sieci gazowej na terenach wszystkich dróg publicznych i dróg wewnętrznych w obszarze objętym planem;
3. Dopuszcza się realizację sieci gazowej na innych terenach po uzyskaniu zgody właściciela nieruchomości.

§ 9

Zaopatrzenie w energię elektryczną.

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną należy zapewnić z rozdzielczej sieci elektroenergetycznej;
2. Dopuszcza się realizację obiektów i sieci infrastruktury elektroenergetycznej na terenach wszystkich dróg publicznych i dróg wewnętrznych w obszarze objętym planem;
3. Dopuszcza się realizację obiektów i sieci infrastruktury elektroenergetycznej na innych terenach po uzyskaniu zgody właściciela nieruchomości;
4. Na terenach zabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę zakazuje się napowietrznych linii wysokiego, średniego i niskiego napięcia;
5. Dopuszcza się skablowanie istniejących sieci niskiego i średniego napięcia.

§ 10

Zaopatrzenie w ciepło.

1. Gospodarka cieplna związana z mieszkalnictwem oraz działalnością usługową powinna być rozwiązana zgodnie z projektem założeń do planu zaopatrzenia w ciepło gminy Ciepłowody;
2. W przypadku nowoprojektowanych indywidualnych kotłowni należy użyć jako czynnika grzewczego systemów spełniających rygory przepisów o ochronie środowiska.

§ 11

Sieć telekomunikacyjna.

1. Dopuszcza się sytuowanie obiektów i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach wszystkich dróg publicznych i dróg wewnętrznych w obszarze objętym planem;
2. Dopuszcza się realizację obiektów i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej na innych terenach po uzyskaniu zgody właściciela nieruchomości;
3. Zakazuje się napowietrznych linii telefonicznych.

§ 12

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Ustala się zakaz wydzielania działek przeznaczonych pod zabudowę bez dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki, służy powiększeniu działki mającej dostęp do drogi publicznej;
2. Dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg lub rozbudowy dróg istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów;
3. Zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
4. Na terenie wszystkich jednostek elementarnych dopuszcza się realizację utwardzonych dojazdów do budynków, chodników i ścieżek rowerowych.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia szczegółowe.

§ 13

1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, oznaczony symbolem **1U/MN**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące przeznaczenia terenu:
 - 1) podstawowe: zabudowa usługowa, w tym usługi ochrony zdrowia i opieki społecznej oraz budynki zamieszkania zbiorowego;
 - 2) uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna, obiekty sportu i rekreacji, parkingi, zieleni towarzysząca, drogi wewnętrzne, obiekty gospodarcze;
3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1U/MN** obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) zakazuje się przedsięwzięć, których działalność będzie powodować przekroczenie dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń i hałasu poza granicami nieruchomości inwestora;
 - 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących powodować znaczne zanieczyszczenie elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości;
 - 3) zabudowę i zagospodarowanie terenu należy realizować w oparciu o spójną koncepcję zagospodarowania całej jednostki elementarnej;
 - 4) liczba kondygnacji naziemnych w budynkach nie może być większa niż cztery, z zastrzeżeniem, że czwarta kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w stromym dachu;
 - 5) wysokość budynków nie może być większa niż 15 metrów;
 - 6) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych;
 - 7) ustala się obowiązek realizacji budynków usługowych i mieszkalnych z dwuspadowym dachem, o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 35°;
 - 8) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej lub materiału dachówkopodobnego w odcieniach czerwieni, brązu i czerni;
 - 9) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;
 - 10) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych;
 - 11) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na załączniku nr1 do uchwały;
 - 12) ustala się, że wskaźnik zabudowy terenu wydzielonej działki nie może być większy niż 0,3;
 - 13) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu wydzielonej działki nie może być mniejszy niż 0,4;

- 14) teren jednostki elementarnej nie leży w strefie zainteresowania służb konserwatorskich i archeologicznych i nie jest obwarowany żadnymi dodatkowymi warunkami, wynikającymi z potrzeby objęcia ochroną;
- 15) na terenie nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru konserwatora zabytków, ani też figurujące w wykazie zabytków;
- 16) wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej i wymagają zgłoszenia właściwym służbom konserwatorskim.
- 17) minimalna powierzchnia wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² w przypadku zabudowy usługowej
 - b) 1500m² w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - c) 2000m² w przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 18) dopuszcza się realizację wjazdu i wyjazdu z drogi zbiorczej sąsiadującej od północnej strony z terenem jednostki elementarnej;
- 19) dopuszcza się realizację obiektów związanych z obsługą komunikacji, w tym lądowisk dla helikopterów;
- 20) na terenie każdej wydzielonej działki należy zapewnić, co najmniej:
 - a) jedno miejsce postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej;
 - b) jedno miejsce na jeden lokal mieszkalny;
 - c) dwa miejsca postojowe na każdy jednorodzinny budynek mieszkalny.

§ 14

1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej oraz tereny sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **2U/US**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) podstawowe: obiekty usługowe i lokale mieszkalne w ramach istniejącej i historycznej zabudowy, w tym usługi ochrony zdrowia i opieki społecznej oraz budynki zamieszkania zbiorowego, obiekty sportu i rekreacji, zieleni urządzonej;
- 2) uzupełniające: budynki stanowiące zaplecze obiektów sportu i rekreacji, parkingi, drogi wewnętrzne, obiekty gospodarcze;

3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2U/US** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się przedsięwzięć, których działalność będzie powodować przekroczenie dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń i hałasu poza granicami nieruchomości inwestora;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących powodować znaczne zanieczyszczenie elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości;
- 3) w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków dopuszcza się realizację budynków o powierzchni nie większej niż 100m² każdy, stanowiących zaplecze obiektów sportu i rekreacji;
- 4) zabudowę i zagospodarowanie terenu należy realizować w oparciu o spójną koncepcję zagospodarowania całej jednostki elementarnej, uzgodnioną z wojewódzkim konserwatorem zabytków;
- 5) wysokość noworealizowanych budynków nie może być większa niż 5 metrów;
- 6) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych;
- 7) w noworealizowanych budynkach ustala się obowiązek realizacji budynków z dwuspadowym dachem, o nachyleniu połaci od 35° do 50°;
- 8) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej w odcieniach czerwieni, brązu i czerni;
- 9) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;
- 10) dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie istniejącego zbiornika wodnego – fosy oraz realizację kładek łączących brzegi fosy;
- 11) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych;
- 12) na terenie jednostki elementarnej zlokalizowany jest obiekt wpisany do rejestru zabytków Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (zamek obronny -nr rej. 719) – działania inwestycyjne dotyczące przebudowy, rozbudowy, powinny być konsultowane i opiniowane przez wojewódzkiego konserwatora zabytków;
- 13) ustala się ochronę konserwatorską obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - a) ustala się obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także wymiany zabudowy;
 - b) obowiązuje nakaz zachowania zabudowy istniejącej z dopuszczeniem jej wymiany ze względu na zły stan techniczny;

- c) obowiązuje zasada zachowania budynku w zakresie bryły, formy, pierwotnego pokrycia dachu i układu elewacji;
 - d) obowiązuje zakaz zmiany wyglądu w sposób niezgodny ze stylem obiektu w zakresie stosowanych materiałów zewnętrznych;
 - e) przy remoncie elewacji nakazuje się zachowanie podziałów oraz detalu, przy jednoczesnym dążeniu do odtworzenia historycznego detalu;
 - f) przy wymianie stolarki drzwiowej i okiennej zewnętrznej nakazuje się zachowanie historycznej formy oraz podziałów;
 - g) przy wymianie pokrycia dachu nakazuje się nawiązanie do pierwotnego rodzaju pokrycia w zakresie formy i materiału;
 - h) w przypadku wymiany zabudowy ustala się obowiązek nawiązania nową zabudową do ogólnych gabarytów i kształtów bryły wymienianej na nową z zaleceniem zachowania charakteru pokrycia dachu.
- 14) w uzasadnionych przypadkach po uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków dopuszcza się odstępstwa od ustaleń wymienionych w ust.3 pkt 13;
 - 15) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zespołu zamkowego z folwarkiem wpisanego do rejestru zabytków, w granicach której obowiązują następujące ustalenia:
 - a) obowiązuje zasada zachowania i rewaloryzacji historycznego układu przestrzennego z dopuszczeniem lokalizacji nowej zabudowy, przy zachowaniu zasady nawiązania do linii zabudowy, gabarytów i bryły obiektów historycznych;
 - b) działania inwestycyjne dotyczące przebudowy, rozbudowy i remontu obiektów zespołu zamkowego wpisanego do rejestru zabytków nieruchomości muszą być konsultowane i uzgadniane z wojewódzkim konserwatorem zabytków;
 - 16) na terenie jednostki elementarnej ustala się sferę obserwacji archeologicznej, gdzie wprowadza się obowiązek uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków, ustalającym warunki nadzoru archeologicznego wszelkich inwestycji budowlanych, a także prac ziemnych, w tym melioracyjnych oraz związanych z infrastrukturą techniczną;
 - 17) ustala się, że wskaźnik zabudowy terenu nie może być większy niż 0,2;
 - 18) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu nie może być mniejszy niż 0,5;
 - 19) dopuszcza się realizację obiektów związanych z obsługą komunikacji, w tym lądowisk dla helikopterów;
 - 20) na terenie należy zapewnić, co najmniej jedno miejsce postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej.

§ 15

1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczony symbolem **3MN/U**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniająca: zabudowa usługowa wbudowana lub wolnostojąca;

3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3MN/U** obowiązują następujące ustalenia:

- 3) zakazuje się inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ustalono obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko;
- 4) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków do zachowania zgodnie z warunkami ustalonymi dla niniejszej jednostki elementarnej;
- 5) wielkość hodowli na terenie jednostki, wyrażona w dużych jednostkach przeliczeniowych (DJP) nie może przekroczyć 5 DJP;
- 6) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych;
- 7) zakazuje się realizacji budynków służących hodowli trzody chlewnej lub bydła;
- 8) liczba kondygnacji naziemnych w budynkach nie może być większa niż dwie, z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w stromym dachu;
- 9) wysokość budynków nie może być większa niż 9 metrów;
- 10) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych;
- 11) ustala się obowiązek realizacji budynków z dwuspadowym dachem, o nachyleniu połaci od 35° do 50°;
- 12) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej w odcieniach czerwieni, brązu i czerni;
- 13) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;
- 14) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych;

- 15) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na załączniku graficznym nr 1 do uchwały;
- 16) zakazuje się wtórnych podziałów nieruchomości;
- 17) teren jednostki elementarnej znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej obejmującej wpisany do rejestru zabytków zespół zamkowy z folwarkiem, w granicach którego obowiązują następujące ustalenia:
 - a) obowiązuje zasada zachowania i rewaloryzacji historycznego układu przestrzennego z dopuszczeniem lokalizacji nowej zabudowy, przy zachowaniu zasady nawiązania do linii zabudowy, gabarytów i bryły obiektów historycznych;
 - b) działania inwestycyjne dotyczące przebudowy, rozbudowy i remontu obiektów zespołu zamkowego wpisane do rejestru zabytków nieruchomych muszą być konsultowane i uzgadniane z wojewódzkim konserwatorem zabytków;
- 18) na terenie jednostki elementarnej ustala się sferę obserwacji archeologicznej, gdzie wprowadza się obowiązek uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków, ustalającym warunki nadzoru archeologicznego wszelkich inwestycji budowlanych, a także prac ziemnych, w tym melioracyjnych oraz związanych z infrastrukturą techniczną;
- 19) ustala się, że wskaźnik zabudowy terenu nie może być większy niż 0,3;
- 20) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu nie może być mniejszy niż 0,5;
- 21) na terenie działki, należy zapewnić, co najmniej dwa stałe miejsca postojowe, a w przypadku lokalizacji lokalu usługowego dodatkowo jedno miejsce postojowe na każde 100m² powierzchni usługowej.

§ 16

1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, oznaczony symbolem **4U/MN**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa usługowa, w tym usługi ochrony zdrowia i opieki społecznej oraz budynki zamieszkania zbiorowego;
- 2) uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna, obiekty sportu i rekreacji, parkingi, zieleń towarzysząca, drogi wewnętrzne, obiekty gospodarcze i garażowe;

3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4U/MN** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się przedsięwzięć, których działalność będzie powodować przekroczenie dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń i hałasu poza granicami nieruchomości inwestora;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących powodować znaczne zanieczyszczenie elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości;
- 3) zabudowę i zagospodarowanie terenu należy realizować w oparciu o spójną koncepcję zagospodarowania całej jednostki elementarnej, uzgodnioną z wojewódzkim konserwatorem zabytków;
- 4) liczba kondygnacji naziemnych w budynkach nie może być większa niż trzy, z zastrzeżeniem, że trzecia kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w stromym dachu;
- 5) wysokość budynków nie może być większa niż 12 metrów;
- 6) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych;
- 7) ustala się obowiązek realizacji budynków z dwuspadowym dachem, o nachyleniu połaci od 35° do 50°;
- 8) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej w odcieniach czerwieni, brązu i czerni;
- 9) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;
- 10) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych;
- 11) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na załączniku nr1 do uchwały;
- 12) poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów po uzyskaniu zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków.
- 13) ustala się ochronę konserwatorską obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - a) ustala się obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także wymiany zabudowy;
 - b) obowiązuje nakaz zachowania zabudowy istniejącej z dopuszczeniem jej wymiany ze względu na zły stan techniczny;
 - c) obowiązuje zasada zachowania budynku w zakresie bryły, formy, pierwotnego pokrycia dachu i układu elewacji;

- d) obowiązuje zakaz zmiany wyglądu w sposób niezgodny ze stylem obiektu w zakresie stosowanych materiałów zewnętrznych;
 - e) przy remoncie elewacji nakazuje się zachowanie podziałów oraz detalu, przy jednoczesnym dążeniu do odtworzenia historycznego detalu;
 - f) przy wymianie stolarki drzwiowej i okiennej zewnętrznej nakazuje się zachowanie historycznej formy oraz podziałów;
 - g) przy wymianie pokrycia dachu nakazuje się nawiązanie do pierwotnego rodzaju pokrycia w zakresie formy i materiału;
 - h) w przypadku wymiany zabudowy ustala się obowiązek nawiązania nową zabudową do ogólnych gabarytów i bryły wymienianej na nową z zaleceniem zachowania charakteru pokrycia dachu.
- 14) w uzasadnionych przypadkach po uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków dopuszcza się odstępstwa od ustaleń wymienionych w ust.1 pkt 13;
 - 15) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zespołu zamkowego z folwarkiem wpisanego do rejestru zabytków, w granicach której obowiązują następujące ustalenia:
 - a) obowiązuje zasada zachowania i rewitalizacji historycznego układu przestrzennego z dopuszczeniem lokalizacji nowej zabudowy, przy zachowaniu zasady nawiązania do linii zabudowy, gabarytów i bryły obiektów historycznych;
 - b) działania inwestycyjne dotyczące przebudowy, rozbudowy i remontu obiektów zespołu zamkowego wpisanego do rejestru zabytków nieruchomości muszą być konsultowane i uzgadniane z wojewódzkim konserwatorem zabytków;
 - 16) na terenie jednostki elementarnej ustala się sferę obserwacji archeologicznej, gdzie wprowadza się obowiązek uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków, ustalającym warunki nadzoru archeologicznego wszelkich inwestycji budowlanych, a także prac ziemnych, w tym melioracyjnych oraz związanych z infrastrukturą techniczną;
 - 17) ustala się, że wskaźnik zabudowy terenu wydzielonej działki nie może być większy niż 0,3;
 - 18) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu wydzielonej działki nie może być mniejszy niż 0,4;
 - 19) na terenie jednostki elementarnej należy zachować dojazdy do działek położonych po południowej stronie jednostki elementarnej lub zrealizować alternatywne dojazdy;
 - 20) dopuszcza się realizację obiektów związanych z obsługą komunikacji, w tym lądowiska dla helikopterów;
 - 21) na terenie każdej wydzielonej działki należy zapewnić, co najmniej jedno miejsce postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej usług oraz dodatkowo jedno miejsce na jeden lokal mieszkalny.

§ 17

1. Wyznacza się teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **5KDW**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna.
3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **5KDW** ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 10 metrów;
 - 2) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;
 - 3) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych;
 - 4) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych wzdłuż jezdni.

§ 18

1. Wyznacza się teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **6KDW**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna.
3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **6KDW** ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) ustala się istniejącą szerokość w liniach rozgraniczających;
 - 2) dopuszcza się możliwość poszerzenia drogi w przypadku jej przebudowy lub modernizacji;
 - 3) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zespołu zamkowego z folwarkiem wpisanego do rejestru zabytków, w granicach której obowiązują następujące ustalenia:
 - a) obowiązuje zasada zachowania i rewitalizacji historycznego układu przestrzennego z dopuszczeniem lokalizacji nowej zabudowy, przy zachowaniu zasady nawiązania do linii zabudowy, gabarytów i bryły obiektów historycznych;

- b) działania inwestycyjne dotyczące przebudowy, rozbudowy i remontu obiektów zespołu zamkowego wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych muszą być konsultowane i uzgadniane z wojewódzkim konserwatorem zabytków;
- 4) na terenie jednostki elementarnej ustala się sferę obserwacji archeologicznej, gdzie wprowadza się obowiązek uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków, ustalającym warunki nadzoru archeologicznego wszelkich inwestycji budowlanych, a także prac ziemnych, w tym melioracyjnych oraz związanych z infrastrukturą techniczną;
- 5) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;
- 6) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych.

ROZDZIAŁ III Ustalenia końcowe

§ 19

Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 30%.

§ 20

W granicach opracowania obszaru objętego planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowody, przyjętego uchwałą Nr 175/XXXV/2006 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 28 marca 2006r.

§ 21

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ciepłowody.

§ 22

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.



PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Władysław Gluza



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Ciepłowody, gmina Ciepłowody

RYSUNEK PLANU



0 40 80 120 160 200m

skala 1:2000

LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- granica opracowania
- linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN/RSJ tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług
- U/MN tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej
- U/US tereny zabudowy usługowej oraz tereny sportu i rekreacji
- KD/W tereny dróg wewnętrznych
- listn budynki do zachowania lub modernizacji z możliwością przebudowy
- obiekty wpisane do rejestru zabytków
- obiekty wpisane do ewidencji zabytków
- granica strefy ochrony konserwatorskiej zespołu zamkowego z taborkiem - obszar objęty wpisem do rejestru zabytków
- granica strefy obserwacji archeologicznej
- stanowiska archeologiczne wpisane do ewidencji

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- numer stanowiska archeologicznego
- nspowierzchnie linie energetyczne średniego napięcia
- linie powiatu komunikacyjnych z terenami przyległymi



ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR 141/XXV/08
RADY GMINY CIEPŁOWODY
Z DNIA 30 GRUDNIA 2008 r.

Europejskie Centrum Kompleksowej Obsługi Nieruchomości ECKON sp. z o.o. we Wrocławiu ul. Sudecka 146
Zespół autorski, dr hab. inż. arch. Robert Masztalski - główny projektant, mgr inż. arch. Ewa Masztalska, mgr inż. Paweł Pach, mgr inż. Iwona Olanin
grudzień 2008

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Władysław Gluza

Załącznik nr 2

do UCHWAŁY NR 141/XXV/08
Rady Gminy Ciepłowody
z dnia 30 grudnia 2008r

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Ciepłowody, gmina Ciepłowody.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gmin oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

W związku z brakiem inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Ciepłowody, gmina Ciepłowody, oraz w prognozie skutków finansowych jego uchwalenia, nie rozstrzyga się o sposobie ich realizacji oraz zasadach finansowania.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Władysław [signature]

Załącznik nr 3

do UCHWAŁY NR 141/XXV/08
Rady Gminy Ciepłowody
z dnia 30 grudnia 2008r

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Ciepłowody, gmina Ciepłowody.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Ciepłowody, gmina Ciepłowody., nie wpłynęły uwagi, w związku z czym nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięć w powyższej sprawie.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Władysław Gluza



UZASADNIENIE do

UCHWAŁY NR 141/XXV/08

Rady Gminy Ciepłowody

z dnia 30 grudnia 2008r

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Ciepłowody, gmina Ciepłowody.

Projekt planu wraz z niezbędnymi materiałami planistycznymi, w tym Prognozą oddziaływania na środowisko oraz Prognozą skutków finansowych uchwalenia planu został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) oraz przepisami odrębnymi, jak również Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r. poz. 1587). Do jego opracowania przystąpiono po podjęciu przez Radę Gminy Ciepłowody uchwały Nr211/XL/2006 z dnia 24 października 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego miejscowości Ciepłowody, gmina Ciepłowody, zmieniającego w części *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowody*, przyjęty uchwałą Nr 175/XXXV/2006 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 28 marca 2006r.

Procedura formalno - prawna została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami , w tym :

- Zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu stosowne organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektów planów miejscowych.
-
- Podano do publicznej wiadomości poprzez obwieszczenie w prasie lokalnej, na tablicach ogłoszeń informację o przystąpieniu do opracowania planu oraz możliwości składania wniosków do planu, ustalając miejsce i termin składania wniosków do dnia 15 stycznia 2007 r.
- Projekt planu opracowano uwzględniając wnioski złożone przez organy uzgadniające i opiniujące.
- Projekt planu został zaopiniowany pozytywnie przez Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną oraz uzgodniony przez organy uzgadniające stosownie do przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Teren objęty planem uzyskał zgodę na zmianę przeznaczenia 14,55 ha gruntów rolnych na cele nierolnicze zgodnie z ustawą z dnia 3.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U z 1995 r. Nr 16, poz. 78 z późn.zm).
- O wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko , zawiadomiono w sposób określony w ustawie , poprzez obwieszczenie w prasie lokalnej , na tablicach ogłoszeń , określając miejsce i termin wyłożenia (od 23 października 2008r. do 17 listopada 2008r.), miejsce i termin dyskusji publicznej (w dniu 30 października 2008 r.) oraz termin i sposób składania uwag do planu (do 3 grudnia2008 r.).
- Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy w Ciepłowodach w terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu . Dyskusja publiczna odbyła się w dniu 30 października 2008 r.)
- Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga, wobec czego nie było potrzeby rozstrzygnięcia w sprawie uwag.
- Wójt Gminy Ciepłowody przedstawił Radzie Gminy Ciepłowody projekt planu;

Uwzględniając powyższe uzasadnienie należy stwierdzić, iż nie ma przeszkód prawnych w pojęciu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Ciepłowody, gmina Ciepłowody.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Władysław Głuza

