

Uchwała Nr/.. /14
Rady Gminy Ciepłowody
z dnia 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w południowej części wsi Ciepłowody

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t.D.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 44/VIII/11 z dnia 11 maja 2011r. Rady Gminy Ciepłowody w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w południowej części wsi Ciepłowody, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowody, przyjętego Uchwałą Nr 140 XXV/08 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 30.12.2008 roku, uchwała się co następuje:

Rozdział I - Ustalenia ogólne

§ 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Ciepłowody, zwany dalej planem, obejmuje obszar położony w obrębie wsi Ciepłowody, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu granicami. Przedmiot planu jest zgodny z ustaleniami zawartymi w art. 15, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. W planie, o którym mowa w ust 1 nie określa się:
 - 1) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ze względu na brak przedmiotu ustaleń;
 - 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 2

Następujące określenia w planie oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia na rysunku planu ograniczająca część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków, linia ta nie dotyczy: zadaszeń nad wejściami do budynków, balkonów, wykuszy, tarasów, loggii, gzymsów i okapów nie przekraczających tej linii o więcej niż 3 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) powierzchnia zabudowy – powierzchnia zajęta przez budynek lub budynki w zewnętrznym obrysie ich ścian zewnętrznych na poziomie parteru;
- 3) wymiar pionowy budynku – należy przez to rozumieć wymiar pionowy mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu;
- 4) przepisy szczególne i odrębne – obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, przepisy prawa miejscowego oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z prawomocnych decyzji;
- 5) przeznaczenie podstawowe terenu - należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, które dominuje na danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 6) przeznaczenie uzupełniające terenu - należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 7) drogi wewnętrzne ogólnodostępne oraz drogi transportu rolnego i drogi gospodarcze – należy przez to rozumieć inne niż publiczne drogi obsługujące poszczególne nieruchomości, położone poza ogrodzeniami zakładów, usług i zabudowy mieszkalnej, które na podstawie odrębnych uchwał rady gminy mogą być zaliczone do gminnych dróg publicznych;

8) urządzenia towarzyszące - urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, takie jak przyłącza i

- urządzenia instalacyjne, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe, place pod śmietniki i osłony śmietnikowe oraz stacje transformatorowe;
- 9) strefa – zbiór rozłącznych terenów, którym przypisano tę samą grupę ustaleń;
 - 10) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
 - 11) uciążliwość – należy przez to rozumieć zjawiska lub stany szkodliwe dla ludzi i utrudniające ich funkcjonowanie, szczególnie w postaci przekroczenia norm dopuszczalnych poziomów hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, gruntu i wody;
 - 12) uchwała – niniejsza uchwała.

§ 3

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
2. Następujące oznaczenia na rysunku planu stanowią obowiązujące ustalenia planu:
 - 1) granica opracowania planu miejscowego;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) symbole identyfikujące tereny;
 - 5) dopuszczalne kierunki dostępu do drogi;
 - 6) granice części układu ruralistycznego;
 - 7) obiekty przeznaczone do „śmierci technicznej”.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne planu nie stanowią jego ustaleń i mają charakter informacyjny.
4. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
 - 2) stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowody stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 3;
 - 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej stanowiące załącznik nr 4.

§ 4

1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przez co rozumie się wolnostojące lub bliźniaczo usytuowane budynki mieszkalne jednorodzinne usytuowane na wydzielonych działkach;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem funkcji usługowej, przez co rozumie się domy jednorodzinne, w których nie więcej niż 65% powierzchni użytkowej budynku przeznacza się na cele usług wymienionych w pkt 6) a także zespoły budynków, w których jeden stanowi budynek mieszkalny pozostałe zaś przeznaczone na cele usługowe i gospodarcze i których łączna powierzchnia zabudowy nie przekracza 50%;
 - 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem funkcji usługowej oraz drobnej działalności wytwórczej, przez co rozumie się domy jednorodzinne, w których nie więcej niż 65% powierzchni użytkowej budynku przeznacza się na cele usług wymienionych w pkt 6) lub drobnej wytwórczości a także zespoły budynków, w których jeden stanowi budynek mieszkalny pozostałe zaś przeznaczone na cele usługowe, wytwórcze i gospodarcze i których łączna powierzchnia zabudowy nie przekracza 70%;
 - 4) zabudowa rolnicza, której realizację na gruntach rolnych dopuszczają przepisy odrębne, przez co rozumie się pojedyncze budynki lub ich zespoły i urządzenia,

które związane są z prowadzeniem gospodarstwa rolnego a także produkcją rolniczą uznaną za dział specjalny w rozumieniu przepisów odrębnych;

- 5) zabudowa zagrodowa z dopuszczeniem funkcji usługowej, przez co rozumie się zabudowę zagrodową, w której poza funkcją mieszkaniową i rolniczą przeznacza się nie więcej niż 70% łącznej powierzchni użytkowej wszystkich budynków na cele usług wymienionych w pkt 6)e);
 - 6) usługi, przez co rozumie się w szczególności:
 - a) handel detaliczny;
 - b) gastronomia;
 - c) kluby fitness, siłownie;
 - d) usługi drobne, przez co rozumie się samodzielne budynki lub pomieszczenia w budynkach przystosowane do działalności takich jak: krawiectwo, zakłady szewskie, fryzjerstwo, solaria, gabinety kosmetyczne, serwisy RTV/AGD, serwisy rowerowe, serwisy samochodowe, a także obiekty do nich podobne nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
 - e) agroturystyka;
 - f) małe biura i gabinety;
 - 7) wytwórczość drobna, przez co rozumie się produkcję żywności, rękodzieła, tekstyliów oraz innych podobnych w ilościach nieprzemysłowych i w procesach technologicznych pozwalających na spełnienie wymogów zawartych w ust. 4 i 5.
 - 8) zieleni nieurządzona, przez co rozumie się tereny zielone, wobec których nie stawia się wymogów dotyczących wysokości i kompozycji szaty roślinnej;
 - 9) zieleni urządzona, w tym: zieleni izolacyjna, zieleni przydomowa na działkach, zieleńce ogólnodostępne rozumiane jako trawniki, niskie krzewy, pojedyncze drzewa i ich zgrupowania stanowiące skończoną kompozycję
 - 10) wody stojące i płynące;
 - 11) komunikacja, przez co rozumie się: ulice i place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe.
2. Na każdym z terenów zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie.
 3. Ograniczenie, o którym mowa w ust. 2, nie dotyczy urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym.
 4. W celu zapewnienia właściwych warunków ochrony przed hałasem, wyróżnia się tereny, zaliczone do poszczególnych rodzajów dopuszczalnego poziomu hałasu, określonych w przepisach szczególnych: tereny dopuszczające zabudowę mieszkaniową oznaczone w planie symbolami MN, MNU, MR, MRU oraz MNPU.

§ 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) – Mała Śleza od źródła do Pluskawy o kodzie PLRW6000161336469, która stanowi część scalonej części wód Mała Śleza (SO0803) od źródła do Krynki (SO0914) - w procesie inwestycyjnym należy uwzględnić przepisy odrębne.
2. W granicach obszaru zlewni chronionej rzeki Oławy należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przepisów szczególnych i odrębnych.
3. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
4. Nie ustala się zasad ochrony krajobrazu kulturowego – ze względu na brak przedmiotu ustaleń.

§ 6

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Ustala się ochronę części układu ruralistycznego miejscowości Ciepłowod, polegającą na:

- 1) zachowaniu historycznego układu urbanistycznego oraz jego poszczególnych elementów;
 - 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.
 - 4) wszelkie zamierzenia i działania, w tym remonty, przebudowy i rozbudowy należy prowadzić w oparciu o przepisy odrębne.
2. Na obszarze objętym granicą strefy obserwacji archeologicznej, tożsamą z granicą historycznego układu ruralistycznego wszelkie prace ziemne oraz działalność inwestycyjną należy prowadzić w oparciu o przepisy odrębne.
 3. Nie ustala się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak obiektów tworzących takie dziedzictwo i takich dóbr.

§ 7

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Nową zabudowę na terenach dotychczas niezabudowanych należy lokalizować w nawiązaniu do wyznaczonych na rysunku planu indywidualnych linii zabudowy, natomiast na terenach, na których występuje już zabudowa w nawiązaniu do niej oraz dodatkowo wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy.
2. Lokalizacja zabudowy i ukształtowanie poszczególnych budynków musi także spełniać warunki określone w §6 ust.1. oraz przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.
3. Linie zabudowy określa się jako nieprzekraczalne, wyznaczone:
 - 1) w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi publiczne i wewnętrzne,
 - 2) indywidualnie kształtowane wzdłuż drogi KDL, nawiązujące do istniejącej zabudowy, wg oznaczenia na rysunku planu,
 - 3) w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających tereny kolejowe, znajdujące się poza północną granicą planu miejscowego.

§ 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 dróg publicznych, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki, mającej dostęp do wyżej wymienionych terenów lub dróg.
3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) ustala się:
 - 1) wielkość działek w przedziale 1000 ÷ 1500 m² ;
 - 2) minimalną i maksymalną szerokość frontu działek na terenach MN – w przedziale 20 ÷ 45m,
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90^o, z tolerancją ± 10%,
4. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MNU) oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej i drobnej działalności produkcyjnej ustala się:
 - 1) wielkość działek w przedziale 1000 ÷ 2000 m² ;
 - 2) minimalną i maksymalną szerokość frontu działek na terenach MNU – w przedziale 20 ÷ 45m,
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90^o, z tolerancją ± 10%,
5. Dla terenów zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług (MRU) oraz terenów zabudowy rolniczej (MR) ustala się:

- 1) wielkość działek w przedziale $1500 \div 3500 \text{ m}^2$;
 - 2) minimalną i maksymalną szerokość frontu działek na terenach MNU – w przedziale $20 \div 60\text{m}$,
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° , z tolerancją $\pm 10\%$,
6. Wymienione wyżej parametry nie dotyczą działek przeznaczonych na cele komunikacji, infrastruktury technicznej, itp., dla których wielkości należy przyjąć zgodnie z programem użytkowym.

§ 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Wyznacza się drogę lokalną, oznaczoną w planie symbolem **KDL**, w odniesieniu do której obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających powinna wynosić co najmniej 12 metrów;
 - 2) w przypadkach uzasadnionych ograniczeniami wynikającymi z lokalizacji istniejącej zabudowy dopuszcza się nie dłuższe niż 100m odcinki przewężeń o szerokości nie mniejszej niż 10 metrów;
 - 3) obowiązuje jedna jezdnia mająca co najmniej jeden pas ruchu w każdym kierunku jazdy;
 - 4) obowiązuje wydzielenie ścieżki rowerowej, w odniesieniu do której obowiązują następujące ustalenia:
 - a) szerokość nie może być mniejsza niż 1,5 metra;
 - b) obowiązuje nawierzchnia utwardzona.
 - 5) obowiązuje co najmniej jeden chodnik o nawierzchni utwardzonej z materiałów pozwalających na infiltrację wód opadowych do gruntu.
 - 6) dopuszcza się wydzielenie ciągu pieszo – rowerowego o szerokości co najmniej 2 metrów, o nawierzchni utwardzonej z materiałów pozwalających na infiltrację wód opadowych do gruntu.
 - 7) w przypadku wydzielenia ciągu, o którym mowa w pkt 5 wydzielenie ścieżki rowerowej i chodnika, o których mowa w pkt 3 i 4 nie jest konieczne;
 - 8) na odcinkach przewężeń, o których mowa w pkt 2) dopuszcza się zmniejszenie ciągu pieszo-rowerowego do szerokości 1,5 metra.
2. Wyznacza się drogi dojazdowe, oznaczone w planie symbolami **KDD.1** i **KDD.2**, w odniesieniu do których obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających powinna wynosić - 10 metrów;
 - 2) obowiązuje jedna jezdnia mająca co najmniej jeden pas ruchu w każdym kierunku jazdy;
 - 3) dopuszcza się wyznaczenie miejsc postojowych;
 - 4) obowiązują chodniki o nawierzchni utwardzonej po jednej lub obu stronach jezdni;
 - 5) W przypadkach uzasadnionych brakiem wystarczającej ilości terenu dopuszcza się odcinkowe łączenie chodników i jezdni w ciągi pieszo jezdne z wyższym priorytetem dla ruchu pieszego.
3. Wyznacza się drogi wewnętrzne pierwszego typu, oznaczone w planie symbolami **1.KDW.1**, **1.KDW.2**, **1.KDW.3**, **1.KDW.4**, **1.KDW.5**, **1.KDW.6** w odniesieniu do których obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających wg granic władania, lecz nie powinna wynosić mniej niż 4,5 metra;
 - 2) obowiązuje utwardzony ciąg pieszo – jezdny o szerokości co najmniej 4,5 metra;
4. Wyznacza się drogę wewnętrzną drugiego typu, oznaczoną w planie symbolem **2.KDW.1**, w odniesieniu do której obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie ze stanem władania na dzień uchwalenia planu;
 - 2) obowiązują nawierzchnie utwardzone;

5. Wyznacza się drogi wewnętrzne trzeciego typu, oznaczone w planie symbolami **3.KDW.1, 3.KDW.2, 3.KDW.3, 3.KDW.4, 3.KDW.5**, w odniesieniu do których obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających wg granic władania, lecz nie powinna wynosić mniej niż 8,0 metrów;
 - 2) obowiązuje jedna jezdnia mająca co najmniej jeden pas ruchu w każdym kierunku jazdy;
 - 3) dopuszcza się wyznaczenie miejsc postojowych;
 - 4) obowiązują chodniki o nawierzchni utwardzonej po jednej lub obu stronach jezdni;
 - 5) W przypadkach uzasadnionych brakiem wystarczającej ilości terenu dopuszcza się odcinkowe łączenie chodników i jezdni w ciągi pieszo jezdne z wyższym priorytetem dla ruchu pieszego.
6. Wyznacza się teren drogi transportu rolnego i drogi gospodarczej oznaczony w planie symbolem **Kg**, w odniesieniu do którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających co najmniej 5 metrów;
 - 2) dopuszcza się możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, chodników o nawierzchni utwardzonej, pasów zieleni i zieleni izolacyjnej.
7. Dla dróg wewnętrznych niewydzielonych ustala się:
 - 1) Szerokość w liniach rozgraniczających powinna wynosić nie mniej niż 6.0 metrów;
 - 2) utrzymanie oraz możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, pasów zieleni, zieleni izolacyjnej oraz obiektów małej architektury;
 - 3) projektowane w obszarze zainwestowania drogi wewnętrzne, nie stanowiące dróg ogólnodostępnych muszą spełniać ponadto wymagania wynikające z przepisów techniczno – budowlanych.

§ 10

Zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych

Na obszarze objętym planem dopuszcza się sytuowanie tablic, szyldów i innych nośników reklamowych z uwzględnieniem poniższych warunków:

- 1) na terenie drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL dopuszcza się 1 nośnik reklamowy w postaci tablicy analogowej o powierzchni nie większej niż 12 m²;
- 2) na terenach pozostałych dróg nie dopuszcza się lokalizowania nośników reklamowych;
- 3) na terenach MNU, 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;
- 4) na terenach MRU i MNPU, w przypadku występowania działalności usługowej dopuszcza się stosowanie nośników reklamowych i informacyjnych dotyczących tej działalności w formie tablic analogowych o powierzchni do 2,0 m²;
- 5) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się stosowanie analogowego podświetlenia nośników reklamowych światłem białym lub kolorowym oraz żarówkami neonowymi;
- 6) na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz stosowania nośników w postaci sterowanych cyfrowo wyświetlaczy, oraz tablic ze świecącymi wzorami złożonymi z diod LED.

§ 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

1. Na całym obszarze planu sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w obrębie terenów ulic i dróg, dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach prowadzenie infrastruktury przez pozostałe tereny.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) włączenie wszystkich terenów do gminnej sieci wodociągowej, przy czym na terenach nie objętych siecią wodociągową dopuszcza się do czasu budowy tej sieci korzystanie i realizację z ujęć indywidualnych na zasadach zawartych w przepisach odrębnych;
 - 2) zaspokojenie potrzeb dla planowanych inwestycji, na cele komunalne i ochronę przeciwpożarową nastąpi poprzez rozbudowę sieci i urządzeń;
 - 3) zachowuje się istniejące i dopuszcza budowę lokalnych ujęć wody ze studni kopanych jako zabezpieczenie w przypadku awarii lub klęsk żywiołowych oraz z możliwością ich wykorzystania do celów gospodarczych.
3. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:
 - 1) sukcesywną rozbudowę gminnej sieci kanalizacyjnej obejmującą obszar planu z odprowadzeniem ścieków do systemu kanalizacji i oczyszczalni ścieków;
 - 2) do czasu zakończenia realizacji systemów dopuszcza się wykorzystanie i realizację zbiorników bezodpływowych lub przyobiektowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
 - 3) obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych odpowiednio ścieków komunalnych i bytowych do wód powierzchniowych i do ziemi;
 - 4) odprowadzania wód deszczowych z dróg, parkingów, terenów usługowych oraz mieszkaniowych - zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 5) na całym obszarze obowiązuje zakaz wprowadzania ścieków bytowych do kanalizacji deszczowej a także wód opadowych do kanalizacji sanitarnej.
 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 wymóg stosowania indywidualnych, wysokosprawnych systemów z wykorzystaniem atestowanych urządzeń grzewczych.
 7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) zasilanie obszaru z istniejących stacji elektroenergetycznych poprzez istniejące linie i stacje transformatorowe;
 - 2) rozbudowę sieci niskich napięć oraz punktów oświetlenia ulicznego w pasach drogowych i na terenach przyległych określonych w odpowiednich ustaleniach planu;
 - 3) na całym obszarze planu zabrania się budowy i rozbudowy istniejących sieci napowietrznych, które powinny być sukcesywnie zamienione na kablowe;
 - 4) w obrębie przestrzeni publicznych oraz terenów zabudowy, z wyłączeniem mieszkalnictwa jednorodzinnego oraz pasów zieleni izolacyjnej dopuszcza się realizację niezbędnych urządzeń elektroenergetycznych rozdzielczych.
 8. System łączności na obszarze objętym planem przewiduje się odpowiednio:
 - 1) dopuszcza się prowadzenie podziemnej sieci telekomunikacyjnej na terenach KDL, KDD, KDW i Kg 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 mieszkaniowa jednorodzinna” oznaczoną symbolem **MN**.
2. Dla terenów należących do strefy „Zabudowa mieszkaniowa” ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) komunikacja;
 - 3) zieleni urządzona.
3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków:

- 1) podstawową formą zabudowy winny być – budynki wolnostojące, z poddaszem użytkowym, z możliwością podpiwniczenia. Dopuszcza się łączenie budynków mieszkalnych z gospodarczymi i garażowymi;
 - 2) preferuje się nadawanie budynkom rzutu zgodnego z tradycją historyczną – wydłużonego prostokąta;
 - 3) w przypadku lokalizowania na jednej działce zespołu budynków należy sytuować je względem siebie prostopadle lub równolegle, nie zezwala się na wprowadzanie innych kierunków;
 - 4) gabaryty, forma architektoniczna budynków i pozostałych elementów zagospodarowania (mała architektura, ogrodzenia, zieleni) powinny być kształtowane w sposób nawiązujący harmonijnie do cech lokalnego krajobrazu i sąsiadującej zabudowy z uwzględnieniem położenia i ekspozycji. Dla zapewnienia ciągłości kulturowej zaleca się stosowanie rozwiązań przestrzennych i estetycznych nawiązujących do tradycji budownictwa regionu - tzw. stylu sudeckiego, poprzez sytuację, skalę, bryłę i formę architektoniczną;
 - 5) wymiar pionowy budynków nie może przekraczać 12 metrów;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nie większa niż 3, wliczając w to poddasze użytkowe;
 - 7) ustala się kalenicowe usytuowanie budynków względem ulicy, z której odbywa się wjazd na działkę;
 - 8) dopuszcza się garaże wolnostojące lub wbudowane;
 - 9) wymagana forma dachu – dach 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.;
 - 10) dla budynków gospodarczych i garaży - forma dachu dostosowana do dachu budynku mieszkalnego na tej samej działce, w innym przypadku - nie ustala się;
 - 11) dla wszystkich obiektów usytuowanych na działce obowiązuje ten sam kąt nachylenia połaci oraz materiał pokryciowy;
 - 12) wymaganym pokryciem dachu jest dachówka lub elementy dachówkopodobne, w kolorach: naturalnym ceglastym, czarnym lub ciemnoszarym;
4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźnik intensywności zabudowy: $0.1 \div 0.35$;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie może stanowić więcej niż 50% sumarycznej powierzchni działek dla pojedynczego zamierzenia inwestycyjnego;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 40% powierzchni działki.
 5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kompozycji przestrzennej:
 - 1) obowiązują ogrodzenia z różnorodnych materiałów, o przezroczystości większej niż 30%;
 - 2) wskaźnik przezroczystości, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy żywopłotów oraz ogrodzeń o wysokości do 0,6m.
 6. Obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca na każde mieszkanie.
 7. Miejsca parkingowe należy zlokalizować na działkach wchodzących w skład zamierzenia inwestycyjnego zawierającego mieszkania, dla których liczona jest ilość miejsc.

§ 13

1. Ustala się strefę „Zabudowa jednorodzinna z dopuszczeniem funkcji usługowej” 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) zieleni urządzona.
3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków:
 - 1) podstawową formą zabudowy winny być – budynki wolnostojące, z poddaszem użytkowym, z możliwością podpiwniczenia. Dopuszcza się łączenie budynków mieszkalnych z gospodarczymi i garażowymi;
 - 2) preferuje się nadawanie budynkom rzutu zgodnego z tradycją historyczną – wydłużonego prostokąta;
 - 3) w przypadku lokalizowania na jednej działce zespołu budynków należy sytuować je względem siebie prostopadle lub równolegle, nie zezwala się na wprowadzanie innych kierunków;
 - 4) gabaryty, forma architektoniczna budynków i pozostałych elementów zagospodarowania (mała architektura, ogrodzenia, zieleni) powinny być kształtowane w sposób nawiązujący harmonijnie do cech lokalnego krajobrazu i sąsiadującej zabudowy z uwzględnieniem położenia i ekspozycji. Dla zapewnienia ciągłości kulturowej zaleca się stosowanie rozwiązań przestrzennych i estetycznych nawiązujących do tradycji budownictwa regionu - tzw. stylu sudeckiego, poprzez sytuację, skalę, bryłę i formę architektoniczną;
 - 5) wymiar pionowy budynków nie może przekraczać 12 metrów;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nie większa niż 3, wliczając w to poddasze użytkowe;
 - 7) ustala się kalenicowe usytuowanie budynków lokalizowanych w tzw. pierwszej linii zabudowy względem ulicy, z której odbywa się wjazd na działkę;
 - 8) dopuszcza się garaże wolnostojące lub wbudowane;
 - 9) wymagana forma dachu – dach 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.;
 - 10) dla budynków usługowych, gospodarczych i garaży - forma dachu dostosowana do dachu budynku mieszkalnego na tej samej działce;
 - 11) dla wszystkich obiektów usytuowanych na działce obowiązuje ten sam kąt nachylenia połaci oraz materiał pokryciowy;
 - 12) wymaganym pokryciem dachu jest dachówka lub elementy dachówkopodobne, w kolorach: naturalnym ceglastym, czarnym lub ciemnoszarym;
4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźnik intensywności zabudowy: $0.1 \div 0.35$;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie może stanowić więcej niż 50% sumarycznej powierzchni działek dla pojedynczego zamierzenia inwestycyjnego;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 35% powierzchni działki.
5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kompozycji przestrzennej:
 - 1) obowiązują ogrodzenia z różnorodnych materiałów, o przezroczystości większej niż 30%;
 - 2) wskaźnik przezroczystości, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy żywopłotów oraz ogrodzeń o wysokości do 0,6m.
6. Obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca na każde mieszkanie oraz 1 miejsce dodatkowe, na każde 25m^2 powierzchni usługowej.
7. Miejsca parkingowe należy zlokalizować na działkach objętych inwestycją.

§ 14

1. Ustala się strefę „Zabudowa jednorodzinna z dopuszczeniem funkcji usługowej i drobnej działalności wytwórczej” oznaczoną symbolem **MNPU**.
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) drobna wytwórczość
 - 4) komunikacja;
 - 5) zielenie urządzona.
3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków:
- 1) podstawową formą zabudowy winny być – budynki wolnostojące, z poddaszem użytkowym, z możliwością podpiwniczenia. Dopuszcza się łączenie budynków mieszkalnych z gospodarczymi i garażowymi;
 - 2) preferuje się nadawanie budynkom rzutu zgodnego z tradycją historyczną – wydłużonego prostokąta;
 - 3) w przypadku lokalizowania na jednej działce zespołu budynków należy sytuować je względem siebie prostopadle lub równolegle, nie zezwala się na wprowadzanie innych kierunków;
 - 4) gabaryty, forma architektoniczna budynków i pozostałych elementów zagospodarowania (mała architektura, ogrodzenia, zielenie) powinny być kształtowane w sposób nawiązujący harmonijnie do cech lokalnego krajobrazu i sąsiadującej zabudowy z uwzględnieniem położenia i ekspozycji. Dla zapewnienia ciągłości kulturowej zaleca się stosowanie rozwiązań przestrzennych i estetycznych nawiązujących do tradycji budownictwa regionu - tzw. stylu sudeckiego, poprzez sytuację, skalę, bryłę i formę architektoniczną;
 - 5) wymiar pionowy budynków nie może przekraczać 12 metrów;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nie większa niż 3, wliczając w to poddasze użytkowe;
 - 7) ustala się kalenicowe usytuowanie budynków lokalizowanych w tzw pierwszej linii zabudowy względem ulicy, z której odbywa się wjazd na działkę;
 - 8) dopuszcza się garaże wolnostojące lub wbudowane;
 - 9) wymagana forma dachu – dach 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.;
 - 10) dla budynków usługowych i produkcyjnych a także gospodarczych i garaży - forma dachu dostosowana do dachu budynku mieszkalnego na tej samej działce;
 - 11) dla wszystkich obiektów usytuowanych na działce obowiązuje ten sam kąt nachylenia połaci oraz materiał pokryciowy;
 - 12) wymaganym pokryciem dachu jest dachówka lub elementy dachówkopodobne, w kolorach: naturalnym ceglastym, czarnym lub ciemnoszarym;
4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:
- 1) wskaźnik intensywności zabudowy: $0.1 \div 0.35$;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie może stanowić więcej niż 50% sumarycznej powierzchni działek dla pojedynczego zamierzenia inwestycyjnego;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 35% powierzchni działki.
5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kompozycji przestrzennej:
- 1) obowiązują ogrodzenia z różnorodnych materiałów, o przezroczystości większej niż 30%;
 - 2) wskaźnik przezroczystości, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy żywopłotów oraz ogrodzeń o wysokości do 0,6m.
6. Obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca na każde mieszkanie oraz 1 miejsce dodatkowe, na każde $25m^2$ powierzchni usługowej lub 1 miejsce na $40m^2$ powierzchni produkcyjnej.
7. Miejsca parkingowe należy zlokalizować na działkach objętych inwestycją.

§ 15

1. Ustala się strefę „Zabudowa zagrodowa z dopuszczeniem funkcji usługowej” oznaczoną symbolem **MRU**.

2. Dla terenów należących do strefy „Zabudowa zagrodowa z dopuszczeniem usług” ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:
 - 1) zabudowa zagrodowa;
 - 2) zabudowa zagrodowa z usługami, o których mowa w §4 ust. 1 pkt 6)e) uchwały;
 - 3) komunikacja;
 - 4) zieleni urządzona.
3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków:
 - 1) podstawową formą zabudowy winny być – budynki wolnostojące, z poddaszem użytkowym, z możliwością podpiwniczenia. Dopuszcza się łączenie budynków mieszkalnych z gospodarczymi i garażowymi;
 - 2) preferuje się nadawanie budynkom rzutu zgodnego z tradycją historyczną – wydłużonego prostokąta;
 - 3) w przypadku lokalizowania na jednej działce zespołu budynków należy sytuować je względem siebie prostopadle lub równolegle, nie zezwala się na wprowadzanie innych kierunków;
 - 4) gabaryty, forma architektoniczna budynków i pozostałych elementów zagospodarowania (mała architektura, ogrodzenia, zieleni) powinny być kształtowane w sposób nawiązujący harmonijnie do cech lokalnego krajobrazu i sąsiadującej zabudowy z uwzględnieniem położenia i ekspozycji. Dla zapewnienia ciągłości kulturowej zaleca się stosowanie rozwiązań przestrzennych i estetycznych nawiązujących do tradycji budownictwa regionu - tzw. stylu sudeckiego, poprzez sytuację, skalę, bryłę i formę architektoniczną;
 - 5) wymiar pionowy budynków nie może przekraczać 12 metrów;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nie większa niż 3, wliczając w to poddasze użytkowe;
 - 7) ustala się kalenicowe usytuowanie budynków względem ulicy, z której odbywa się wjazd na działkę, warunek ten dotyczy obiektów lokalizowanych w tzw. pierwszej linii zabudowy;
 - 8) dopuszcza się garaże wolnostojące lub wbudowane;
 - 9) wymagana forma dachu – dach 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.;
 - 10) dla budynków gospodarczych i garaży - forma dachu dostosowana do dachu budynku mieszkalnego na tej samej działce;
 - 11) dla wszystkich obiektów usytuowanych na działce obowiązuje ten sam kąt nachylenia połaci oraz materiał pokryciowy;
 - 12) wymaganym pokryciem dachu jest dachówka lub elementy dachówkopodobne, w kolorach: naturalnym ceglastym, czarnym lub ciemnoszarym;
4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźnik intensywności zabudowy: $0.1 \div 0.45$;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie może stanowić więcej niż 55% sumarycznej powierzchni działek dla pojedynczego zamierzenia inwestycyjnego;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 35% powierzchni działki.
5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kompozycji przestrzennej:
 - 1) obowiązują ogrodzenia z różnorodnych materiałów, o przezroczystości większej niż 30%;
 - 2) wskaźnik przezroczystości, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy żywopłotów oraz ogrodzeń o wysokości do 0,6m.
6. Obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca na każde mieszkanie oraz 1 miejsce na każdy pokój zaliczony do działalności agroturystycznej.
7. Miejsca parkingowe należy zlokalizować na działkach objętych granicami inwestycji.

1. Ustala się strefę „Zabudowa rolnicza” oznaczoną symbolem **MR**.
2. Dla terenów należących do strefy „Zabudowa rolnicza” ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:
 - 1) zabudowa zagrodowa;
 - 2) zabudowa produkcyjna rolnicza;
 - 3) komunikacja;
 - 4) zieleni urządzona.
3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków:
 - 1) podstawową formą zabudowy winny być – budynki wolnostojące, z poddaszem użytkowym, z możliwością podpiwniczenia. Dopuszcza się łączenie budynków mieszkalnych z gospodarczymi i garażowymi;
 - 2) preferuje się nadawanie budynkom rzutu zgodnego z tradycją historyczną – wydłużonego prostokąta;
 - 3) w przypadku lokalizowania na jednej działce zespołu budynków należy sytuować je względem siebie prostopadle lub równolegle, nie zezwala się na wprowadzanie innych kierunków;
 - 4) gabaryty, forma architektoniczna budynków i pozostałych elementów zagospodarowania (mała architektura, ogrodzenia, zieleni) powinny być kształtowane w sposób nawiązujący harmonijnie do cech lokalnego krajobrazu i sąsiadującej zabudowy z uwzględnieniem położenia i ekspozycji. Dla zapewnienia ciągłości kulturowej zaleca się stosowanie rozwiązań przestrzennych i estetycznych nawiązujących do tradycji budownictwa regionu - tzw. stylu sudeckiego, poprzez sytuację, skalę, bryłę i formę architektoniczną;
 - 5) wymiar pionowy budynków nie może przekraczać 12 metrów;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nie większa niż 3, wliczając w to poddasze użytkowe;
 - 7) ustala się kalenicowe usytuowanie budynków względem ulicy, z której odbywa się wjazd na działkę, warunek ten dotyczy obiektów lokalizowanych w tzw. pierwszej linii zabudowy;
 - 8) dopuszcza się garaże wolnostojące lub wbudowane;
 - 9) wymagana forma dachu – dach 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.;
 - 10) dla budynków gospodarczych, produkcyjnych i garaży – obowiązuje forma dachu taka sama jak dachu budynku mieszkalnego na tej samej działce;
 - 11) dla wszystkich obiektów usytuowanych na działce obowiązuje ten sam materiał pokryciowy;
 - 12) wymaganym pokryciem dachu jest dachówka lub elementy dachówkopodobne, w kolorach: naturalnym ceglastym, czarnym lub ciemnoszarym;
4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźnik intensywności zabudowy: $0.1 \div 0.5$;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie może stanowić więcej niż 55% sumarycznej powierzchni działek dla pojedynczego zamierzenia inwestycyjnego;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 30% powierzchni działki.
5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kompozycji przestrzennej:
 - 1) obowiązują ogrodzenia z różnorodnych materiałów, o przezroczystości większej niż 30%;
 - 2) wskaźnik przezroczystości, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy żywopłotów oraz ogrodzeń o wysokości do 0,6m.
6. Obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca na każde mieszkanie oraz 1 miejsce na każde 25m² powierzchni usługowej lub 1 miejsce na każde 50m² powierzchni produkcyjnej.
7. Miejsca parkingowe należy zlokalizować na działkach objętych granicami inwestycji.

§ 17

1. Ustala się strefę „Wody płynące / cieki” oznaczoną symbolem „W”.
2. Dla terenów należących do strefy „Wody płynące / cieki” ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:
 - 1) wody płynące,
 - 2) zieleni nieurządzona;
 - 3) ścieżki piesze.
3. Dopuszcza się lokalizację dróg gospodarczych i publicznych pod warunkiem zapewnienia przepływu w niezmienionej ilości wody przed i za przecięciem z drogą.
4. Zakazuje się sytuowania budynków.

Rozdział III - Ustalenia dla poszczególnych terenów

§ 18

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **MN** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna”.
2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące usytuowania budynków - dojazdy obowiązują od strony terenu KDD.1 i KDD.2.

§ 19

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNU** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa jednorodzinna z dopuszczeniem funkcji usługowej”.
2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące usytuowania budynków - dojazdy obowiązują od strony terenów: KDL, KDD.1 i 3.KDW.3.

§ 20

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MRU.1 + MRU.7** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa zagrodowa z dopuszczeniem funkcji usługowej”.
2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące usytuowania budynków - dojazdy obowiązują od strony wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych i wewnętrznych, wg dopuszczalnych kierunków dostępu.

§ 21

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNPU.1 + MNPU.7** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem funkcji usługowej oraz drobnej działalności wytwórczej”.
2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące usytuowania budynków - dojazdy obowiązują od strony wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych i wewnętrznych, wg dopuszczalnych kierunków dostępu.

§ 22

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MR.1 + MR.7** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa rolnicza”.
2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące usytuowania budynków - dojazdy obowiązują od strony wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych i wewnętrznych, wg dopuszczalnych kierunków dostępu.

§ 23

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **W.1 + W.8** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Wody płynące, cieki”.

§ 24

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ITe** ustala się:

- 1) przeznaczenie pod zabudowę zapewniającą prawidłowe działanie sieci elektroenergetycznej taką jak: stacje transformatorowe, rozdzielcze itp.;
- 2) dopuszcza się zabudowę na całym terenie.

§ 25

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Z** ustala się:

- 1) kategoria przeznaczenia terenu: zielenie nieurzadzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniajace: niewydzielone ciagi piesze i rowerowe, mala architektura;
- 3) zakazuje sie wznoszenia budynkow.

Rozdział IV - Ustalenia koncowe

§ 26

Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala sie wysokość stawki procentowej, dla opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, na:

- 1) 0 % dla terenow oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL, KDD, 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW i Kg;
- 2) 0 % dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: Z, W;
- 3) 30 % dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: ITe;
- 4) 30 % dla terenow oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MNU, MNPU, MR i MRU.

§ 27

W obszarze objętym planem ustala sie nastepujace tereny przeznaczone do realizacji inwestycji celu publicznego: ulice, oznaczone w planie symbolami KDL, KDD.1, KDD.2.

§ 28

Wykonanie uchwały powierza sie Wójtowi Gminy Ciepłowody.

§ 29

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

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.

**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.

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.

UZASADNIENIE

Przedstawiany do uchwalenia na dzisiejszej sesji projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego **w południowej części wsi Ciepłowody** został sporządzony w oparciu o uchwałę nr 44/VIII/11 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 11 maja 2011r w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Łączna powierzchnia objęta opracowaniem projektu planu wyniosła 42,73 ha. Prace nad planem prowadzono w trybie art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Aktualnie na w/wym. terenie 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 w większości tereny zabudowy zagrodowej z przeznaczeniem na: budynki mieszkalne wchodzące w skład gospodarstw rolnych oraz inne budynki, budowle i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolnej. Jedynie na południe od linii kolejowej oraz wzdłuż drogi zlokalizowanych jest kilka enklaw terenu z przeznaczeniem na budownictwo mieszkaniowe z towarzyszeniem usług nie związanych z rolnictwem.

Przedmiotem sporządzanej zmiany miejscowego planu jest powiększenie terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne z dopuszczeniem działalności usługowej pozarolniczej. Tak sprecyzowane cele miejscowego planu wymagały w procedurze jego sporządzenia uzyskanie zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze zgodnie z wymogami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych /j.t. Dz.U.2013.1205/. Stosowny wniosek został sformułowany na planowaną wielkość **26,71 ha** /R II – 21,40 ha, R IIIa – 3,18 ha, Ps III– 2,13ha/ i skierowany w dniu 17 czerwca 2013r do Ministra Rolnictwa z pozytywną opinią Dolnośląskiej Izby Rolniczej we Wrocławiu oraz Marszałka Województwa Dolnośląskiego. Decyzją nr GZ.tr.057-602-302/13 z dnia 19 grudnia 2013r **Minister wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia 4,42 ha gruntów rolnych na cele nierolnicze**. W uzasadnieniu odwołał się do już zwolnionych w granicach wsi Ciepłowody 68,71 ha gruntów rolnych, które w niewielkiej części są zagospodarowane, a i zmniejszająca się liczba ludności wsi /z 1120 osób w 2002r do 1084 osób w 2012r/ nie sugeruje zwiększonego zainteresowania tego typu gruntami w granicach wsi Ciepłowody. Istotnym także argumentem w/wym. decyzji był duży udział urodzajnych gruntów kl. II. W związku z tym na pozostałym terenie

przywrócono zagrodowy charakter zabudowy, także z dopuszczeniem usług związanych z obsługą rolnictwa.

W terminie od dnia 11 marca do 9 kwietnia 2014r projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu z terminem zakończenia zbierania uwag do dnia 23 kwietnia 2014r. W dniu 8 kwietnia 2014r odbyła się dyskusja publiczna. W trakcie tego etapu opracowania planu nie złożono żadnej uwagi.

Wobec zakończenia procedury opracowania w/wym. miejscowego planu oświadczam, przedstawiany plan może podlegać uchwaleniu przez radę Gminy, a jego ustalenia nie naruszają zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowody.

70