

Uchwała Nr .../.. /14

Rady Gminy Ciepłowody

z dnia 2014r

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowody dla:

- 1. Obręb Stary Henryków - działka nr 16/1, 16/2, 140/2;**
- 2. Obręb Muszkowice - działka nr 165/1, 165/2.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t.Dz.U.2013.267 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 45/VII/11 z dnia 11 maja 2011 roku Rady Gminy Ciepłowody w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla: 1. Obręb Stary Henryków – działka nr 16/1, 16/2, 140/2; 2.Obręb Muszkowice – działka nr 165/1, 165/2, 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 co następuje:

Rozdział I - Ustalenia ogólne

§ 1

1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla: 1. Obręb Stary Henryków – działka nr 16/1, 16/2, 140/2; 2.Obręb Muszkowice – działka nr 165/1, 165/2, zwany dalej planem, obejmuje obszary działek jak w/w w obrębach Muszkowice (załącznik graficzny 1/3) i Stary Henryków (załączniki graficzne: 2/3 i 3/3) położonych w granicach gminy Ciepłowody. 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 2 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) przepisy szczególne i odrębne – obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, przepisy prawa miejscowego oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z prawomocnych decyzji;
- 4) przeznaczenie podstawowe terenu - należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, które dominuje na danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 5) przeznaczenie uzupełniające terenu - należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;

- 6) drogi wewnętrzne ogólnodostępne – 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;
- 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 negatywnie wpływające na komfort zamieszkania.
- 10) uchwała – niniejsza uchwała.

§ 3

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu składający się z 3 arkuszy, oznaczonych jako:
 - 1) Załącznik graficzny nr 1/3 w skali 1 : 1000;
 - 2) Załącznik graficzny nr 2/3 w skali 1 : 1000 ;
 - 3) Załącznik graficzny nr 3/3 w skali 1 : 1000;
2. Następujące oznaczenia na rysunku planu stanowią obowiązujące ustalenia planu:
 - 1) granice opracowań planu ;
 - 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) granica historycznego układu ruralistycznego tożsama z granicą obserwacji archeologicznej.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne planu nie stanowią jego ustaleń i mają charakter informacyjny.
4. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) załączniki graficzne 1/3, 2/3 i 3/3 stanowiące rysunek planu;
 - 2) stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta stanowiący załącznik nr 4 do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 5;
 - 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej stanowiące załącznik nr 6.

§ 4

1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przez co rozumie się wolnostojące budynki mieszkalne usytuowane na wydzielonych działkach;
 - 2) 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 3);
 - 3) usługi, przez co rozumie się w szczególności:
 - a) handel detaliczny, przez co rozumie się sprzedaż prowadzoną w sklepach;
 - 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) biura małe i gabinety, przez co rozumie się budynki lub ich części, w których prowadzona jest działalność w dziedzinie obsługi nieruchomości oraz związana z prowadzeniem interesów, w tym w szczególności działalność prawnicza, rachunkowość, księgowość i kontrola ksiąg, doradztwo, badania rynku i opinii publicznej, działalność pracowni projektowych, działalność w dziedzinie reklamy, pozyskiwanie personelu i rekrutacji pracowników, usługi fotograficzne, działalność agencji usług sekretarskich i biur tłumaczeń, agencji artystycznych oraz działalność w zakresie informatyki i działalności pokrewnej, także gabinety lekarskie i stomatologiczne a także inne podobne, nie wymienione w innych kategoriach przeznaczenia terenu;
- 4) 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.
 - 5) zieleni urządzonej, w tym: zieleni izolacyjnej, zieleni przydomowej na działkach, zieleni ogólnodostępnej rozumianej jako trawniki, niskie krzewy, pojedyncze drzewa i ich zgrupowania stanowiące skończoną kompozycję
 - 6) 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 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) – Oława od źródła do Podgródki o kodzie PLRW6000613341929, która stanowi część scalonej części wód Oława od źródła do Krynki (SO0914) - w procesie inwestycyjnym należy uwzględnić przepisy odrębne.
2. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
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 układu ruralistycznego dla działek nr 165/1, 165/2 w obrębie Muszkowice oraz działek 16/1 i 16/2 w obrębie Stary Henryków polegającą na:
 - 1) zachowaniu historycznego układu urbanistycznego oraz jego poszczególnych elementów, tj. układ 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.
 - 4) wszelkie zamierzenia i działania, w tym remonty, przebudowy i rozbudowy należy prowadzić w oparciu o przepisy odrębne.
2. Na obszarze wymienionym w ust. 1 w granicach strefy obserwacji archeologicznej, tożsamej z granicą układu ruralistycznego, w trakcie prowadzenia prac ziemnych należy zapewnić badania archeologiczne 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.

§ 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, terenów dróg publicznych wyznaczonych w granicach planu z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki, mającej dostęp do drogi publicznej znajdującej się poza granicą planu lub terenu drogi publicznej wyznaczonej w granicach planu.
3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MNU) ustala się wielkość działek w przedziale $1500 \div 2500 \text{ m}^2$;
4. Ustala się minimalną i maksymalną szerokość frontu działek terenach MNU – w przedziale $30 \div 50 \text{ m}$ z dopuszczeniem szerokości do 65 m dla działek o kształcie trójkątnym.
5. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° , z tolerancją $\pm 30^\circ$.
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 wewnętrzną ogólnodostępną, oznaczoną w planie symbolem **KDW**, w odniesieniu do której obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających powinna wynosić co najmniej 10 metrów;
 - 2) obowiązuje jedna jezdnia mająca co najmniej jeden pas ruchu w każdym kierunku jazdy;
 - 3) dopuszcza się wyznaczenie miejsc postojowych na odcinkach ulic wskazanych w ustaleniach dla poszczególnych terenów;
 - 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.
2. Dla dróg wymienionych w ust. 1 ustala się:
 - 1) przebudowę włączeń i skrzyżowań;
 - 2) umieszczanie zieleni izolacyjnej oraz tablic i szyldów – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) utrzymanie oraz możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, pasów zieleni, zieleni izolacyjnej oraz obiektów małej architektury.
3. Projektowane w obszarze zainwestowanym drogi wewnętrzne, nie stanowiące dróg ogólnodostępnych muszą spełniać wymagania wynikające z przepisów techniczno-budowlanych.
4. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy odległości $6,0 \text{ m}$ od istniejących i projektowanych dróg, z zastrzeżeniem uwarunkowań, wynikających z istniejącej zabudowy, oznaczonych w załączniku graficznym nr 1/3.

§ 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 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;
- 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 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 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 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 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 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 wszystkich ulic, i terenie KDW 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) wytwórczość drobna;
 - 3) komunikacja;
 - 4) zielenie urządzone.
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, 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;
 - 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 – 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 wejściami, naczółków itp.;
 - 9) dla budynków gospodarczych i garaży - forma dachu dostosowana do dachu budynku mieszkalnego na tej samej działce;
 - 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 ÷ 0.35;
 - 2) obszar zabudowany nie może stanowić więcej niż 50% powierzchni działki;
 - 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, 1 miejsce na każde 25m² powierzchni usługowej oraz 1 miejsce na każde 50m² powierzchni produkcyjnej.
7. Miejsca parkingowe należy zlokalizować na działkach objętych granicami inwestycji.

Rozdział III - Ustalenia dla poszczególnych terenów

§ 14

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 usytuowania budynków - dojazdy obowiązują od strony terenu KDW.

§ 15

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNU.2** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług”.
2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące usytuowania budynków - dojazdy obowiązują od strony terenu KDW.

§ 16

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNU.3** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług”.
2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące usytuowania budynków - dojazdy obowiązują od strony drogi publicznej położonej poza obszarem opracowania zmiany planu.

§ 17

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNU.4** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług”.
2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące usytuowania budynków - dojazdy obowiązują od strony terenu komunikacji znajdującej się poza granicą planu: działka nr 85 w obrębie Muszkowice, przylegająca do północnej granicy terenu oraz działka nr 224 w obrębie Muszkowice, przylegająca do południowej granicy terenu.

Rozdział IV - Ustalenia końcowe

§ 18

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) 0,1 % dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: KDW;
- 2) 30 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MNU.1, MNU.2, MNU.3 i MNU.4..

§ 19

W obszarze objętym planem ustala się następujące tereny przeznaczone do realizacji inwestycji celu publicznego: ulica, oznaczona w planie symbolem KDW.

§ 20

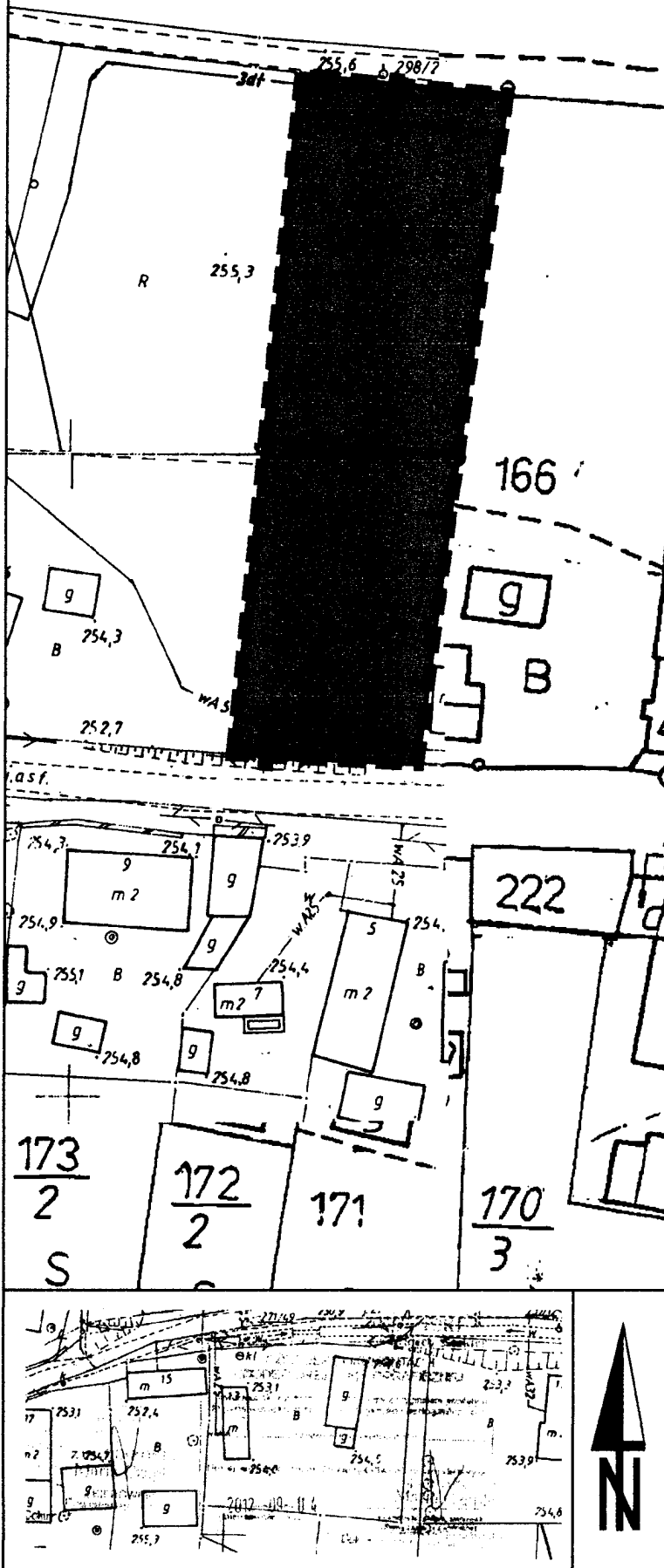
Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ciepłowody.

§ 21

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






**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA:**
1. OBRĘB STARY HENRYKÓW - działka nr 16/1, 16/2, 140/2
2. OBRĘB MUSZKOWICE - działka nr 165/1, 165/2E

**OBRĘB MUSZKOWICE
ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1/3
do uchwały Rady Gminy Ciepłowody
Nr.....**




LEGENDA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

-  granice opracowania planu miejscowego
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalne linie zabudowy
-  dopuszczalny kierunek dostępu do drogi
-  granica historycznego układu ruralistycznego tożsama z granicą obserwacji archeologicznej

SYMBOLE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU

-  zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem funkcji usługowej

zespół autorski:
mgr inż. arch. Agnieszka Kwaśniak
mgr Zofia Janiszewska
inż. bud. Andrzej Trela
mgr inż. arch. Karol Leszczyński

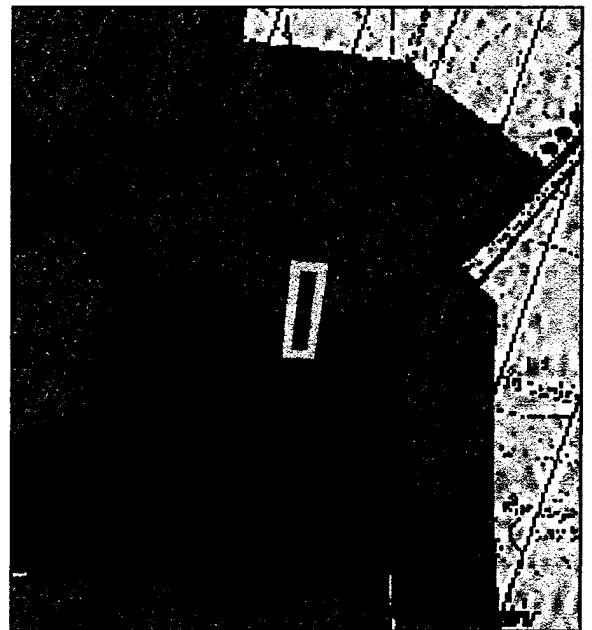


URB - BIS sp. z o.o.

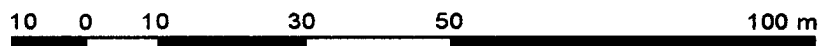
PRACOWNIA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

58-200 Dzierżoniów, Rynek 37/4

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CIEPŁOWODY

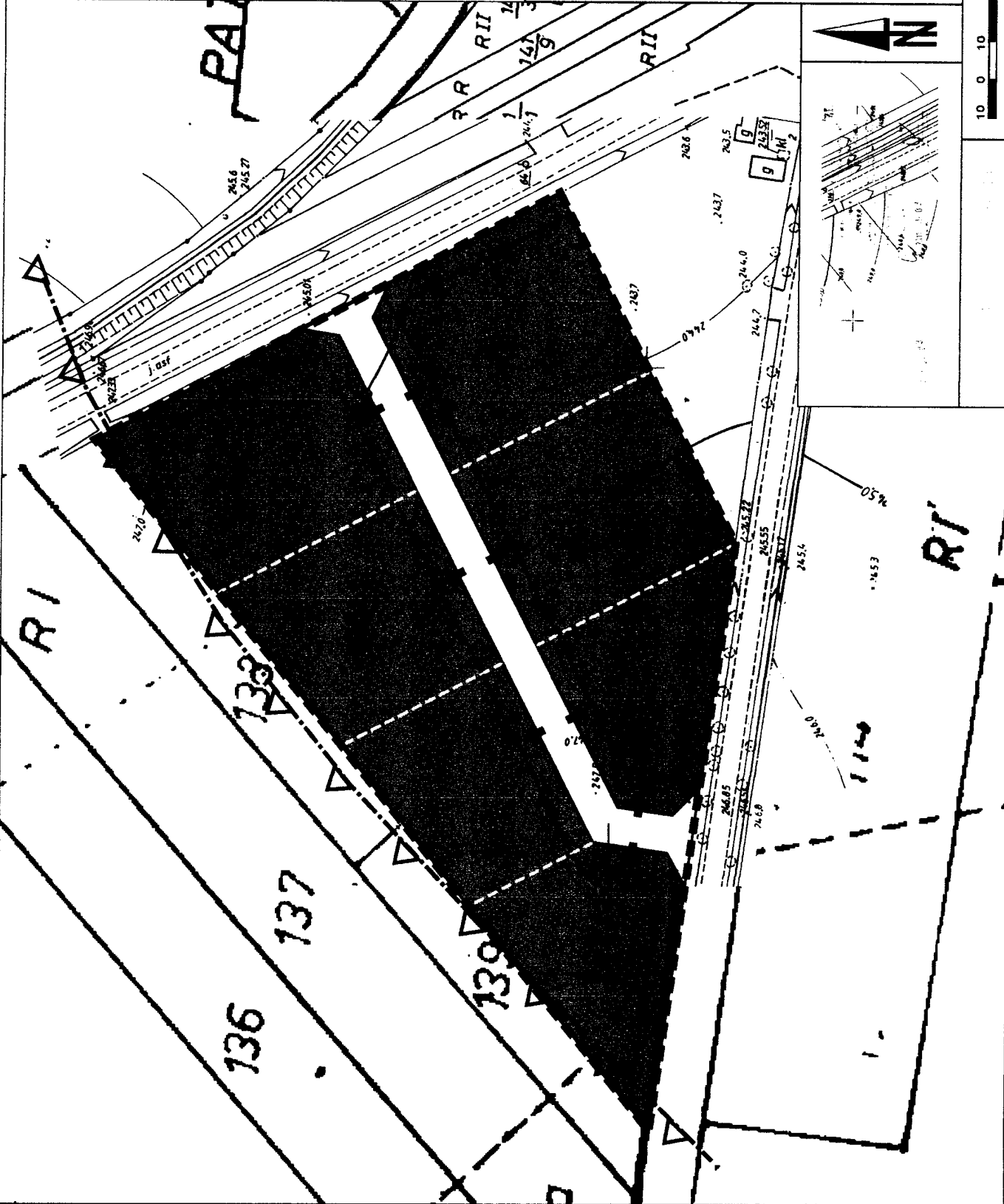


UCHWAŁA NR 140/XXV/08
RADY GMINY CIEPŁOWODY
z dnia 30 grudnia 2008r.



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA:

1. OBRĘB STARY HENRYKÓW - działka nr 16/1, 16/2, 140/2
2. OBRĘB MUSZKOWICE - działka nr 165/1, 165/2E



OBREB STARY HENRYKÓW
ZALĄCZNIK GRAFICZNY NR 2/3
do uchwały Rady Gminy Ciepłowody
Nr.....

LEGENDA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- granicze opracowania planu miejscowego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- dopuszczalny kierunek dostępu do drogi
- granica strefy oddziaływania - zasięg izofony 40 dB

SYMBOLE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem funkcji usługowej
- tereny dróg drogi wewnętrznych

SYMBOLE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- sugerowane podziały wewnętrzne

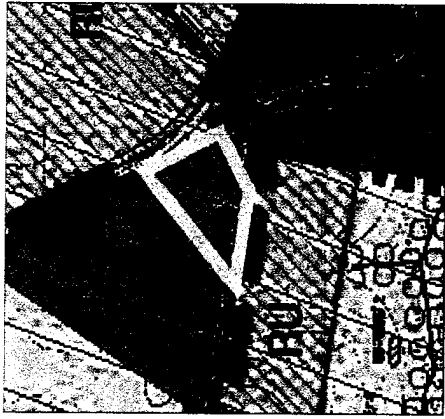
zespół autorski:
mgr inż. arch. Agnieszka Kwaśniak
mgr Zofia Janiszewska
inż. bud. Andrzej Trzela
mgr inż. arch. Karol Leszczyński



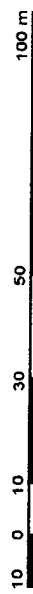
URB - BIS SC

PRACOWNIA ARCHITECTURALNO - INŻYNIERSKA
58-200 Dzierżonów, Rynek 37/4

WYRYS ZE STUDIUM UMARUNKOWAN
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CIEPŁOWODY

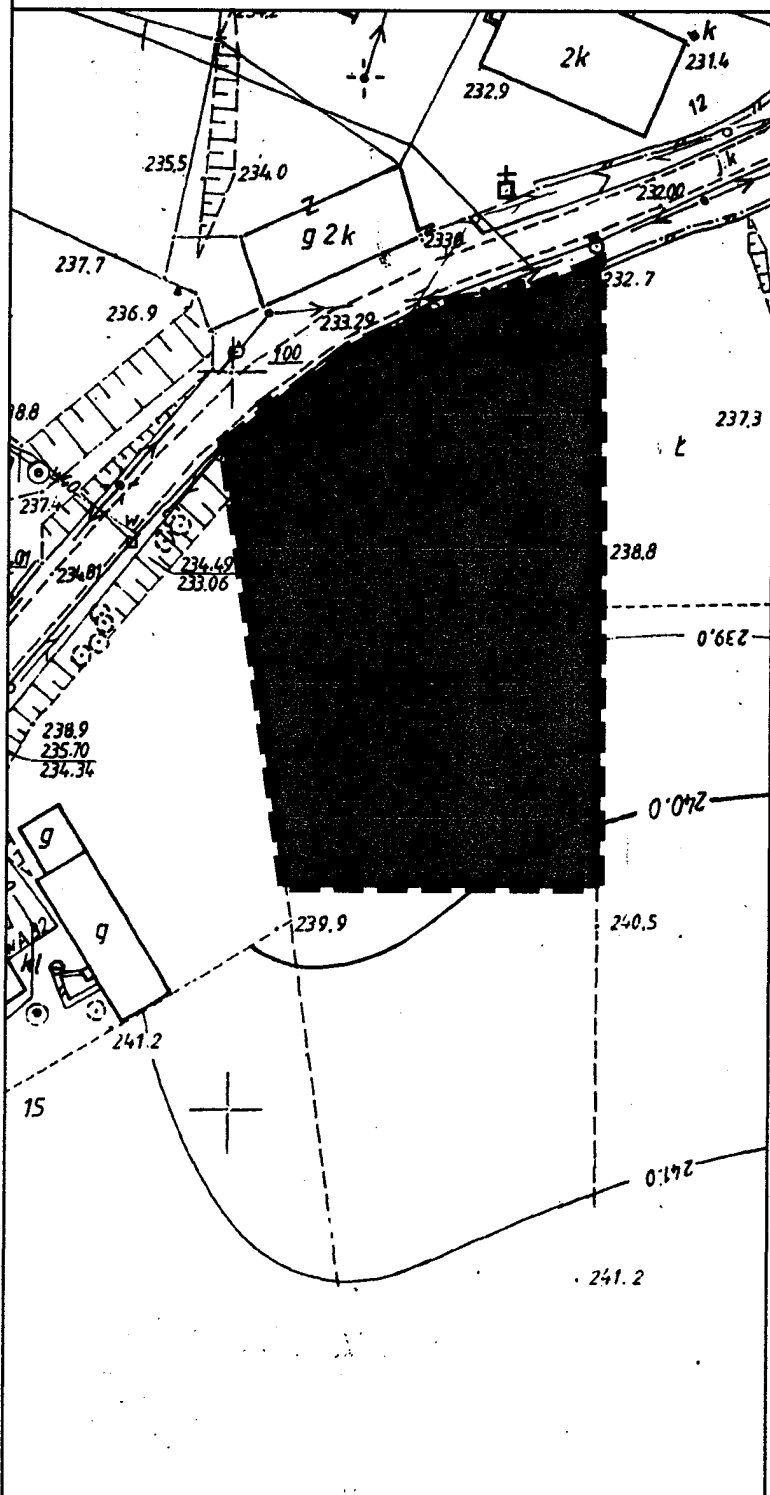


UCHWAŁA NR 140/XXV/08
RADY GMINY CIEPŁOWODY
z dnia 30 grudnia 2008r.



**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA:**
1. OBRĘB STARY HENRYKÓW - działka nr 16/1, 16/2, 140/2
2. OBRĘB MUSZKOWICE - działka nr 165/1, 165/2E

**OBRĘB STARY HENRYKÓW
ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 3/3**
do uchwały Rady Gminy Ciepłowody
Nr.....



LEGENDA:

- OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU**
- granice opracowania planu miejscowego
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalne linie zabudowy
 - dopuszczalny kierunek dostępu do drogi
- SYMBOLE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU**
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem funkcji usługowej

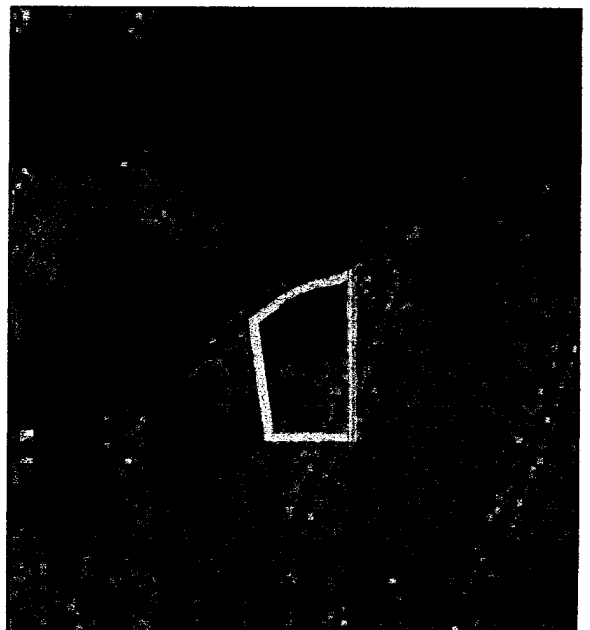
zespół autorski:
mgr inż. arch. Agnieszka Kwaśniak
mgr Zofia Janiszewska
inż. bud. Andrzej Treła
mgr inż. arch. Karol Leszczyński



URB - BIS sc
PRACOWNIA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTOWCZNA

58-200 Dzierżoniów, Rynek 37/4

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CIEPŁOWODY**



**UCHWAŁA NR 140/XXV/08
RADY GMINY CIEPŁOWODY
z dnia 30 grudnia 2008r.**

[Faint text and signatures, likely official stamps and approvals]



UZASADNIENIE

Przedstawiany do uchwalenia na dzisiejszej sesji projekt **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowody dla obrębu Stary Henryków (2,36 ha) – dz. nr 16/1, 16/2 i 140/2 oraz obrębu Muszkowice (0,32 ha) – dz. nr 165/1 i 165/2** został sporządzony w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rozpoczęcie prac nad planem nastąpiło na podstawie uchwały nr 45/VIII/11 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 11 maja 2011r. Przedmiotem miejscowego planu jest przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową, w tym jednorodziną z usługami towarzyszącymi nie związanymi z działalnością rolniczą, zgodnie z wnioskami właścicieli gruntów. Ustalenia 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., brak wniosków złożonych w tym okresie,
2. zawiadomiono uprawnione organy i jednostki o rozpoczęciu prac nad planem, pismem nr BGP.6722.9.11 z dnia 1 września 2011 r. oraz rozpatrzono 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. w procedurze określonej ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych klasy I - III o powierzchni 2,19 ha /decyzja GZ.tr.057-602-248/13 z dnia 22 sierpnia 2013r./,
8. wyłożono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od dnia 17 września do dnia 15 października 2013r., z terminem składania uwag do dnia 29 października 2013 r. W dniu 24 września 2013r 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.

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.

**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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu za środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.