

II. USTALENIA OKREŚLAJĄCE KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

1 KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW.

1.1 Ustalenia ogólne

W wyniku prac analitycznych i studialnych ustalono uwarunkowania przestrzenne kierunków rozwoju gminy. Gmina Ciepłowody jest gminą o typowo rolniczym charakterze. Wschodnia część gminy leży w strefie chronionej zlewni rzeki Oławy.

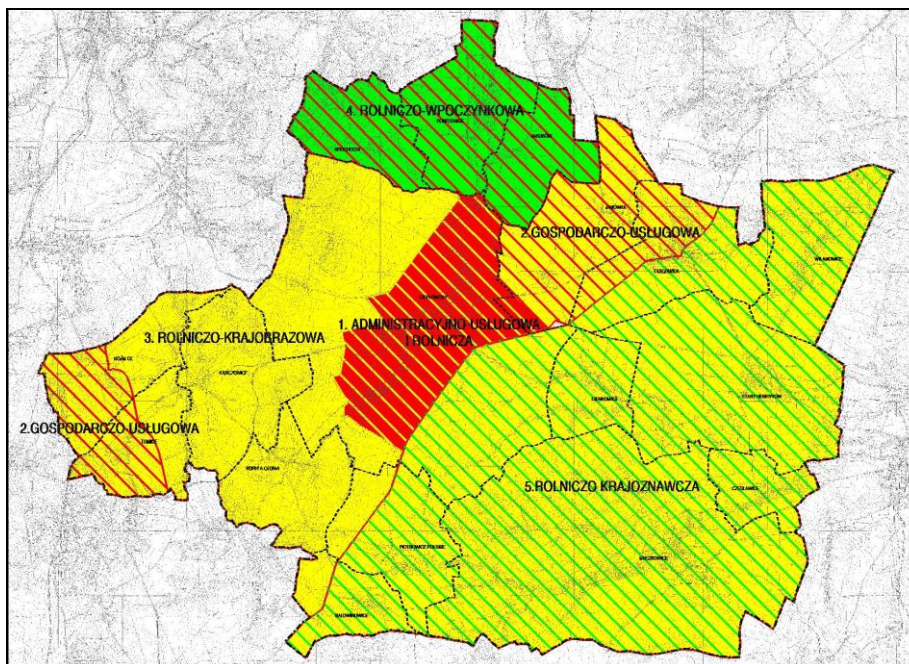
W wyniku prac projektowych bazujących na uwarunkowaniach przestrzennych wydzielono na obszarze gminy pięć głównych stref funkcjonalnych. Strefy te wiążą się z następującymi aktywnościami: produkcja rolnicza, działalność administracyjna i usługowa, działalność rzemieślniczo - produkcyjna, działalność rekreacyjno-wypoczynkowa i działalność turystyczno-krajoznawcza.

Ustalono następujące strefy polityki przestrzennej:

- strefa 1. Administracyjno-usługowa i rolnicza - obszar zainwestowania administracyjno-usługowego i rolniczego lokalnego ośrodka obsługi mieszkańców gminy Ciepłowody;
- strefa 2. Gospodarczo-usługowa - obszar aktywności gospodarczej gminy Ciepłowody, rozwoju funkcji rolniczych, usługowych, rzemieślniczo-produkcyjnych i eksploatacji górniczej surowców mineralnych (Targowica, Tomice i Koźmice)
- strefa 3. Rolniczo-krajobrazowa - obszar rozwoju funkcji rolniczo-krajobrazowych (Kobyła Głowa, Karczowice, Kolonia Ciepłowody, tereny rolne wsi Ciepłowody)
- strefa 4. Rolniczo-wypoczynkowa - obszar zainwestowania rolniczo-wypoczynkowego (Brochocin, Dobrzenice, Jakubów)
- strefa 5. Rolniczo-krajoznawcza -obszar rozwoju funkcji intensywnej produkcji rolniczej z preferowaniem działań turystyczno-krajoznawczych, obejmujący wschodnią część gminy (Szlak Cysterski, Las Muszkowicki);

W wyżej wymienionych strefach wyróżniono następujące tereny:

- tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej, obiektów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, obiektów techniczno-produkcyjnych i obiektów infrastruktury technicznej;
- tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej, obiektów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, obiektów techniczno-produkcyjnych i obiektów infrastruktury technicznej;
- tereny realizacji budowli związanych z rolnictwem;
- tereny rolnicze;
- tereny istniejących lasów;
- teren eksploatacji złóż mineralnych -obszar górniczy Targowica I;



Strefy polityki przestrzennej gminy Ciepłowody.

Głównym założeniem Studium jest utrzymanie dotychczasowego układu osadniczego gminy z ośrodkiem centralnym w miejscowości Ciepłowody. W gminie o bardzo dobrych glebach nadal dominującą funkcją jest funkcja rolnicza. Na terenach gleb o słabych klasach bonitacyjnych (V i VI) i o znacznych spadkach przewiduje się dolesienia.

Znaczący udział w działaniach gospodarczych gminy zajmie eksploatacja surowców naturalnych, głównie w rejonie miejscowości Targowica. Eksploatacja bazaltu ze złoża „Targowica” oraz planowana eksploatacja złóż „Targowica-Wschód” i „Szklary - Wzgórza Koźmickie” świadczy o wzroście znaczenia tego kierunku rozwoju w gminie.

Istniejące uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe dają szansę na rozwój turystyki wypoczynkowej i rekreacyjnej. Turystyka krajoznawcza aktywizowana będzie w oparciu o atrakcje kulturowe Szlaku Cysterskiego prowadzącego z Henrykowa przez Stary Henryków i Ciepłowody do Ząbkowic Śląskich.

Strefa związana z realizacją drogi ekspresowej S-5 poprzez węzeł w rejonie Przerzeczyna- Zdroju aktywizuje pas bezpośrednio przylegający do węzła i drogi.

Kolejną szansą dla gminy są elektrownie wiatrowe, realizację których dopuszczono na terenie całej gminy.

1.2. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów przedstawionych na rysunkach kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Na terenie gminy Ciepłowody wyznaczono następujące tereny:

- tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej, obiektów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, obiektów techniczno-produkcyjnych i obiektów infrastruktury technicznej;
- tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej, obiektów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, obiektów techniczno-produkcyjnych i obiektów infrastruktury technicznej;

- tereny realizacji budowli związanych z rolnictwem;
- tereny rolniczej;
- tereny lasów;

1.2.1. Tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej, obiektów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, obiektów techniczno-produkcyjnych i obiektów infrastruktury technicznej (MMi).

Tereny zabudowane występują we wszystkich miejscowościach gminy Ciepłowody. Tereny obejmują zarówno tereny zabudowane jak i obszary przewidziane do zainwestowania. Na terenach ustala się możliwość realizacji zabudowy, zarówno na zabudowanych, jak i na nowowydzielonych, niezabudowanych działkach. Dominującą funkcją zabudowy powinna być zabudowa mieszkaniowa (jednorodzinna i zagrodowa) oraz towarzyszące jej usługi nieuciążliwe (w tym usługi publiczne). Poza funkcją dominującą dopuszcza się pozostałe funkcje, z zastrzeżeniem, aby funkcje te nie powodowały uciążliwości dla podstawowej funkcji mieszkaniowej. W przypadku rozbudowy istniejących budynków i zespołów zabudowy ich wysokość, gabaryty, użyte materiały, kształt i pokrycie dachów powinny nawiązywać do istniejącej zabudowy. W przypadku nowoprojektowanych zespołów zabudowy mieszkaniowej ich wysokość, gabaryty, użyte materiały, kształt i pokrycie dachów oraz forma architektoniczna nawiązywać powinny do architektury regionalnej. W celu osiągnięcia zrównoważonego ekologicznie rozwoju tych obszarów postuluje się, aby minimalna wielkość działki pod zabudowę zagrodową i mieszkaniową jednorodziną wynosiła 1500m².

1.2.2. Tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej, obiektów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, obiektów techniczno-produkcyjnych i obiektów infrastruktury technicznej (MMp).

Tereny te wyznaczono jako logiczne rozwinięcie terenów istniejącej zabudowy w poszczególnych miejscowościach gminy Ciepłowody. na zabudowane występują we wszystkich miejscowościach gminy Ciepłowody. Ustala się możliwość realizacji zarówno zabudowy związanej z funkcją mieszkaniową (zabudowa jednorodzinna, zagrodowa) jak i zabudowy związanej z prowadzeniem działalności produkcyjnej (rolniczej i pozarolniczej) oraz usługami. Z uwagi na wzajemne sąsiedztwo różnych funkcji postuluje się wprowadzanie ich grupowanie i realizację stref buforowych pomiędzy funkcjami o różnym oddziaływaniu na otaczające środowisko. Poza funkcją dominującą w danym zgrupowaniu zabudowy dopuszcza się inne funkcje, z zastrzeżeniem, aby funkcje te nie powodowały uciążliwości dla funkcji podstawowej. W przypadku nowoprojektowanych zespołów zabudowy mieszkaniowej ich wysokość, gabaryty, użyte materiały, kształt i pokrycie dachów oraz forma architektoniczna nawiązywać powinny do architektury regionalnej. W celu osiągnięcia zrównoważonego ekologicznie rozwoju tych obszarów postuluje się aby minimalna wielkość działki pod zabudowę zagrodową i mieszkaniową jednorodziną wynosiła 1500m².

1.2.3. Tereny realizacji budowli związanych z rolnictwem (RU).

Tereny te wyznaczono w wybranych miejscowościach gminy Ciepłowody. Wyznaczono je poza obszarem zabudowanym i przeznaczonym do zabudowy. Na terenach tych dopuszcza się realizację kubaturowej i niekubaturowej zabudowy związanej z prowadzoną działalnością rolniczą. Przy czym realizacja zabudowy nie

wymaga posiadania gruntu o wielkości średniego gospodarstwa w gminie Ciepłowody.

1.2.4. Tereny eksploatacji złóż mineralnych oraz towarzyszącej działalności przetwórczej (PG).

Tereny te wyznaczono w miejscowościach Targowica i Tomice i obejmują one obszary występowania udokumentowanych złóż surowców mineralnych oraz ich sąsiedztwo. Na obszarach tych dopuszcza się działalność związaną z eksploatacją złóż, realizację obiektów budowlanych związanych z ich wydobyciem, przetwarzaniem, składowaniem i transportem. Zakazuje się realizację zabudowy mieszkaniowej. Przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić istniejące zainwestowanie (zwłaszcza zabudowę mieszkaniową i drogi publiczne) sąsiadujące z przedmiotowymi terenami.

1.2.5. Tereny rolnicze (R).

Teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej służy prowadzeniu działalności rolnej (uprawy, hodowla, sadownictwo, ogrodnictwo).

Należy wprowadzić zakaz realizacji funkcji pozarolniczych na niezabudowanych dotychczas działkach. Dopuszczalna jest natomiast lokalizacja zabudowy zagrodowej i inwestycji służących obsłudze działalności rolniczej pod następującymi warunkami:

- posiadania gospodarstwa o powierzchni nie mniejszej niż średnie gospodarstwo rolne w gminie Ciepłowody,
- zapewnienie niezbędnej infrastruktury technicznej;
- zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

Ponadto dopuszcza się :

- realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji mające na celu utrzymanie dobrego stanu technicznego i modernizację istniejących siedlisk rolniczych i obiektów mieszkalnych oraz poprawę ich oddziaływania na środowisko naturalne;
- realizację terenów sportowych i rekreacyjnych (boiska i place zabaw) wraz z obiektami stanowiącymi zaplecze sanitarne i techniczne tych obiektów (szatnie, widownie, pomieszczenia gospodarcze na sprzęt);
- eksploatację kopalni po uprzednim wyznaczeniu obszaru i terenu górniczego;
- zalesienie terenów o niskich klasach bonitacyjnych gleb oraz o dużych spadkach terenu;
- realizację stawów hodowlanych oraz innych zbiorników wodnych;
- realizację, modernizację i likwidację rowów melioracyjnych;
- realizację zadrzewień i zalesień wzdłuż cieków wodnych oraz szlaków komunikacyjnych.

1.2.6. Tereny lasów (ZL).

Tereny te przewidziane są do prowadzenia gospodarki leśnej. Dopuszcza się realizację obiektów budowlanych związanych z prowadzoną gospodarką leśną oraz rekreacyjne wykorzystanie terenów leśnych (szlaki turystyczne piesze i rowerowe, tereny biwakowe i campingowe, parkingi leśne itp.).

1.3. Ustalenia szczegółowe dla miejscowości .

Szczegółowe ustalenia dla miejscowości wynikają z ich położenia w granicach poszczególnych stref polityki przestrzennej.

1.3.1. Ciepłowody – strefa administracyjno-usługowa i rolnicza.

Lokalny ośrodek administracyjno-usługowy dla gminy zlokalizowany centrum gminy. Przewiduje się rozwój funkcji administracyjno – usługowo – produkcyjnych i rolniczych. Niezbędna koegzystencja funkcji rolniczych z funkcjami administracyjno - usługowymi i mieszkaniowymi, wymaga ograniczenia uciążliwości produkcji rolniczej w centrum wsi. Na obszarze przestrzeni publicznej centrum wsi przewidziano rozwój funkcji służących mieszkańcom całej gminy.

1.3.2. Koźmice, Tomice, Karczowice, Kobyla Głowa, Janówka oraz północna część Targowicy wraz z obszarem eksploatacji górniczej – strefa gospodarczo-usługowa.

Wsie typowo rolnicze z udziałem usług rzemieślniczych. W Targowicy funkcjonuje kamieniołom bazaltu. W Koźmicach i Tomicach w związku z przebiegiem drogi o znaczeniu krajowym przewiduje się rozwój usług związanych z obsługą podróżnych oraz usług rzemieślniczych. Bogate zasoby bazaltu w Targowicy oraz złoża rud niklu w Koźmicach i Tomicach przyniosą dalszy rozwój funkcji związanej z jego eksploatacją.

1.3.3. Kobyla Głowa, Karczowice, Kolonia Ciepłowody, tereny rolne wsi Ciepłowody- strefa rolniczo-krajobrazowa.

Wsie rolnicze położone na terenach o wysokich walorach krajobrazowych. Przewiduje się utrzymanie rolnictwa jako funkcji wiodącej. Malowniczość krajobrazu oraz zabytkowe zespoły pałacowo-parkowe w Karczowicach i Kobyłej Głowie dają szansę na rozwój turystyki krajoznawczej. Obszar perspektywicznej eksploatacji złóż z położonej na północ od Kolonii Ciepłowody góry Łysicy stanowi szansę na rozwój działalności pozarolniczej na tym terenie.

1.3.4. Brochocin, Dobrzenice i Jakubów – strefa rolniczo-wypoczynkowa.

Wsie typowo rolnicze. Przewiduje się rozwój funkcji rolniczych i wypoczynkowych. Z uwagi na brak rozwiniętej infrastruktury usługowej na obszarze tych miejscowości, brak zasobów mineralnych oraz oddalenie od drogi krajowej Nr 8, funkcją wiodącą pozostanie rolnictwo.

1.3.5. Baldwinowice, Piotrowice Polskie, Muszkowice, Cienkowice, Czesławice, Stary Henryków, Wilamowice

Wsie rolnicze o walorach krajoznawczych związanych z obszarem chronionego krajobrazu „Las Muszkowicki” oraz szlakiem Cystersów. Poza dominującą funkcją rolniczą przewiduje się rozwój funkcji turystyczno-wypoczynkowych.

2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

Wprowadzono następujące regulacje w zakresie standardów zabudowy na obszarze gminy w oparciu o następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- współczynnik terenów biologicznie czynnych,
- współczynnik zabudowania terenu budynkami,
- współczynnik intensywności rolniczo hodowlanej,

- ilość kondygnacji budynków,
- rodzaj dachu,
- tereny wyłączone spod zabudowy.

2.1. Współczynnik terenów biologicznie czynnych (TBC).

W zakresie współczynnika terenów biologicznie czynnych przyjęto wskaźnik TBC będący stosunkiem powierzchni terenów biologicznie czynnych do powierzchni terenu działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją. Pod pojęciem powierzchni biologicznie czynnych rozumie się grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej lub terenie objętym inwestycją a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m². Pod pojęciem powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją rozumie się powierzchnię obszaru objętego projektem zagospodarowania działki lub terenu będącego częścią projektu budowlanego.

Postuluje się ustalenie minimalnej wartości współczynnika TBC:

- 0,50 dla terenów zabudowy jednorodzinnej,
- 0,60 dla terenów zabudowy zagrodowej,
- 0,40 dla terenów zabudowy usługowej,
- 0,30 dla terenów zabudowy produkcyjnej,
- 0,50 dla terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, leśnych i rybackich,
- 0,70 tereny zabudowy rekreacyjnej, sportowej i turystycznej.

2.2. Współczynnik zabudowania terenu budynkami (ZTB).

Przyjęto współczynnik ZTB będący stosunkiem powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją do powierzchni terenu działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją.

Pod pojęciem powierzchni zabudowy rozumie się powierzchnię kondygnacji przyziemia budynku lub sumę powierzchni kondygnacji przyziemia wszystkich budynków po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych. Pod pojęciem powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją rozumie się powierzchnię obszaru objętego projektem zagospodarowania działki lub terenu będącego częścią projektu budowlanego.

Postuluje się ustalenie maksymalnej wartości współczynnika ZTB:

- 0,30 dla terenów zabudowy jednorodzinnej,
- 0,35 dla terenów zabudowy zagrodowej,
- 0,40 dla terenów zabudowy usługowej,
- 0,60 dla terenów zabudowy produkcyjnej,
- 0,40 dla terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, leśnych i rybackich,
- 0,20 tereny zabudowy rekreacyjnej, sportowej i turystycznej.

2.3. Współczynnik intensywności gospodarki hodowlanej (IGH).

Przyjęto wskaźnik IGH będący wartością określającą ilość dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP) dla pojedynczego przedsięwzięcia inwestycyjnego na danym obszarze. Współczynniki przeliczeniowe sztuk zwierząt na DJP są określone w załączniku do rozporządzenia w sprawie określenia rodzajów

przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 257 z 2004 roku).

Postuluje się ustalenie maksymalnej wartości współczynnika IGH:

- 5 DJP dla terenów zabudowy jednorodzinnej i usługowej w granicach miejscowości Ciepłowody,
- 10 DJP dla terenów zabudowy jednorodzinnej i usługowej w miejscowościach zlokalizowanych w strefie gospodarczo-usługowej (Targowica, Janówka, Koźmice, Tomice) i rolniczo-wypoczynkowej (Brochocin, Dobrzykowice, Jakubów) oraz dla zabudowy zagrodowej w granicach miejscowości Ciepłowody,
- 49 DJP dla terenów zabudowy zagrodowej w pozostałych miejscowościach oraz dla terenów zabudowy produkcyjnej i terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych w strefie gospodarczo-usługowej (Targowica, Janówka, Koźmice, Tomice) i rolniczo-wypoczynkowej (Brochocin, Dobrzykowice, Jakubów),
- 239 DJP dla terenów zabudowy produkcyjnej i terenów obsługi produkcji w pozostałych miejscowościach.

2.4. Maksymalna wysokość zabudowy (MWZ).

Przyjęto wskaźnik maksymalnej wysokości zabudowy (MWZ) będący wartością określającą:

- maksymalną wysokość budynku oraz liczbę kondygnacji dla budynków mieszkalnych lub mieszkalnych z częścią usługową,
- maksymalną wysokość budynku dla pozostałych budynków.

Przez kondygnację rozumie się poziomą nadziemną część budynku, zawartą pomiędzy podłogą na stropie lub warstwą wyrównawczą na gruncie a górną powierzchnią podłogi bądź warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu znajdującego się nad tą częścią, przy czym za kondygnację uważa się też poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą wysokość w świetle większą niż 1,9 m. Przez wysokość budynku rozumie się wymiar liczony od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połączeń dachowych.

Postuluje się ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy wynoszącej:

- 12 metrów, lecz nie więcej niż 2 kondygnacje + poddasze dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej,
- 18 metrów wysokości dla zabudowy usługowej, gospodarczej, produkcyjnej i magazynowej, z wyłączeniem obiektów usług kultury religijnej (kościół, dzwonnice).

2.5. Rodzaj dachu.

Dla budynków mieszkalnych postuluje się realizację dachów z dwu- lub wielospadowym dachem, o nachyleniu połaci od 30° do 50°, dopuszcza się lukarny, okna połaciowe i wole oka oraz inne formy wzbogacające bryłę dachu. Dopuszcza się realizację innych typów dachów o ile wynika to z lokalnych tradycji i uwarunkowań.

Dla budynków produkcyjnych, magazynowych i usługowych dopuszcza się dachy o mniejszym nachyleniu połaci, jak również dachy płaskie.

W przypadku realizacji budynku jako uzupełnienie istniejącego zabudowy zespoły lub rozbudowy istniejącego budynku jego dach powinien nawiązywać do dachów istniejących budynków o cechach regionalnych.

2.6. Tereny wyłączone spod zabudowy.

Na terenie gminy Ciepłowody terenami wyłączonymi spod zabudowy są tereny:

- teren rezerwatu przyrody „Muszkowicki Las Bukowy”,
- strefy bezpośredniej ochrony ujęć wód podziemnych.

Ponadto wyznaczono tereny o znacznych ograniczeniach w realizacji zabudowy:

- tereny rolnicze, gdzie zakazuje się realizacji budynków o funkcji pozarolniczej,
- tereny górnicze, gdzie zakazuje się zabudowy niezwiązanej z eksploatacją, składowaniem, przetwarzaniem i transportem kopalin. (lokalizacja zabudowy niezwiązanej z wydobywaniem i przetwórstwem kopalin na terenach górniczych uzależniona jest od zgody właściwego organu nadzoru górniczego w zakresie zagospodarowania terenów górniczych).

3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JAGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK.

3.1. Obszary Chronione.

Na terenie gminy Ciepłowody występują obszary objęte prawnymi formami ochrony na mocy ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004r., w granicach których obowiązują zasady mające na celu ochronę zasobów środowiska. Zasady te wprowadzają ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów.

3.1.1. Rezerwat przyrody „Muszkowicki Las Bukowy”

Rezerwat przyrody „Muszkowicki Las Bukowy” obecnie jest rezerwatem częściowym. Postuluje się przekształcenie rezerwatu w rezerwat ścisły. Jednocześnie zmianie ulec powinien cel ochrony z rezerwatu leśnego na rezerwat florystyczny. Rozwinięcie celu ochrony wynika z chęci utrzymania obecnego stanu roślinności charakteryzującego się występowaniem naturalnych zbiorowisk leśnych z bardzo bogatym florystycznie runem i licznymi osobliwościami flory, występowaniem flory górskiej rzadko spotykanej w niższych partiach Sudetów oraz występowaniem rzadko notowanych na obszarze Dolnego Śląska taksonów. Wśród 80 gatunków roślin zielonych można spotkać tak rzadkie jak skrzyp olbrzymi i śnieżyca wiosenna. Znaleźć tu można również ciekawą faunę w tym rzadko spotykane gatunki mięczaków.

Na terenie rezerwatu zakazane jest:

- wycinanie drzew i pobieranie użytków drzewnych poza ilościami określonymi w planie gospodarczym rezerwatu,
- zbieranie owoców oraz nasion drzew i krzewów,
- niszczenie i uszkodzanie drzew,
- wzniecanie ognia i zakłócanie ciszy,
- wznoszenie budowli lub budowanie urządzeń komunikacyjnych i innych technicznych,
- przebywanie na terenie szlaku poza szlakami turystycznymi i miejscami specjalnie do tego celu wyznaczonymi.

3.1.2. Obszar chronionego krajobrazu.

W skład obszaru chronionego krajobrazu 'Wzgórza Niemczańsko- Strzelińskie' wchodzi trzy odizolowane od siebie obręby. Na terenie gminy znajdują się części dwóch obrębów:

- obręb Wzgórza Niemczańskie, sąsiadujący od północno-zachodu z gminą Ciepłowody. Kompleks ten obejmuje w głównej mierze tereny gminy Niemcza i jedynie małą jego część obejmuje zalesione tereny w północno-zachodniej części gminy Ciepłowody, w pobliżu miejscowości Brochocin,
- obręb Muszkowicki, znajdujący się prawie w całości na terenie gminy Ciepłowody, w jej południowej części.

Wszelka działalność gospodarcza na tych terenach wymaga każdorazowo uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.

Wiodącą funkcją terenu powinna pozostać funkcja ochronna. Dlatego też wszelkie inne działalności, w tym gospodarka leśna powinny być podporządkowane funkcji wiodącej. W celu ochrony walorów obszarów chronionego krajobrazu Rozporządzenie Nr 18/98 Wojewody Wałbrzyskiego z dnia 17 grudnia 1998r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu województwa wałbrzyskiego. W dokumencie tym ustala się ogólne zasady ich zagospodarowania i wykorzystania.

- dopuszcza się działalność (inwestycyjną) pod warunkiem, że nie spowoduje zachwiania równowagi ekologicznej systemu przyrodniczego;
- zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących oddziaływać szkodliwie na środowisko w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 29 listopada 2004r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko. (Dz. U. z 2004, Nr 257, poz. 2573);
- zakazuje się lokalizacji inwestycji związanych z wykorzystaniem lub unieszkodliwianiem odpadów tj. składowisk, wylewisk, zakładów utylizacji i przeróbki odpadów przemysłowych i komunalnych z wyjątkiem składowisk odpadów komunalnych na potrzeby komunalne.

3.1.3. Strefy bezpośredniej ochrony ujęć wód podziemnych.

Strefy te występują wokół ujęć wód podziemnych w Ciepłowodach, Starym Henrykowie i Piotrowicach Polskich i Muszkowicach. W strefach należy wprowadzić następujące ograniczenia.

- zabrania się użytkowanie gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody,
- wody opadowe należy odprowadzać w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody,
- teren należy zagospodarować zielenią,
- należy ograniczyć do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody,
- teren ochrony bezpośredniej należy ogrodzić, a jego granice przebiegające przez wody powierzchniowe oznaczyć za pomocą rozmieszczonych w widocznych miejscach stałych znaków stojących lub pływających; na ogrodzeniu oraz znakach należy umieścić tablice zawierające informacje o ujęciu wody i zakazie wstępu osób nieupoważnionych.

3.1.4. Strefa ochrony zlewni wód Oławy.

W związku z nieuniknionym utrzymaniem się intensywnej produkcji rolniczej istotną rolę w ochronie wód odgrywać będzie właściwe kształtowanie przestrzeni rolniczej zlewni. W strefie ochrony zlewni wód Oławy obejmującej zachodnią część gminy Ciepłowody sugeruje się:

- zagospodarowanie dolin większych cieków w formie ekstensywnych łąk, a także zadrzewień i zakrzewień; takie sposoby zagospodarowania dolin, często określanymi jako korytarze ekologiczne, założono niemal we wszystkich studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin,
- tworzenie obudowy biologicznej (złożonej z różnej roślinności – drzew, krzewów i traw) wzdłuż koryt drobniejszych cieków śródpolnych; minimalna szerokość takiego pasa buforowego wynosić powinna 7 m (optymalna – 50 m),
- poddawanie oczyszczeniu wód odprowadzanych systemami melioracyjnymi lub „zwrotne” ich wykorzystywanie na polach (systemy „zamknięte”),
- oczyszczanie wód spuszcanych ze stawów hodowlanych; obecnie gospodarka stawowa nie odgrywa jeszcze w zlewni większej roli (znacznie bardziej rozwinięta była przed wojną), w perspektywie może jednak zostać ożywiona (reaktywowana) jako istotna część produkcji rolniczej.

3.1.5. Strefa zagrożenia powodzią wyznaczona przez granicę zalewu powodzią '97.

Tereny zagrożone powodzią występują na terenie gminy Ciepłowody, na północ od miejscowości Czesławice.

Dla tych terenów sugeruje się wprowadzić następujące zakazy:

- lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także materiałów, które mogą zanieczyścić wody,
- prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania,
- wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych, sadzenia drzew lub krzewów,
- zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót i czynności, które mogłyby utrudnić ochronę przed powodzią oraz wpłynąć na pogorszenie jakości wód.

3.1.6. Strefa ochrony sanitarnej wokół cmentarzy.

Strefa ta obejmuje 50-metrowy pas terenu wokół cmentarzy w Ciepłowodach, Dobrzenicach i Starym Henrykowie, (miejscowości zwodociągowane).

W granicach strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarzy należy wprowadzić następujące ograniczenia:

- zakazuje się lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
- wszystkie nowo realizowane budynki muszą być zaopatrzone w wodę z sieci wodociągowej.

3.1.7. Postulowany Park Kulturowy – „Las Muszkowicki”.

Postuluje się powołanie uchwałą Radą Gminy Ciepłowody Parku Kulturowego obejmującego swym zasięgiem teren Lasu Muszkowickiego. Celem utworzenia parku kulturowego jest ochrona krajobrazu kulturowego oraz zachowanie wyróżniających się krajobrazowo terenów z zabytkami nieruchomymi charakterystycznymi dla miejscowej tradycji budowlanej i osadniczej. W przypadku Lasu Muszkowickiego zabytkami wyróżniającymi się krajobrazowo i wymagających szczególnej ochrony są stanowiska kurhanowe zlokalizowane na terenie w/w lasu.

3.1.8. Potencjalny obszar Natura 2000 – „Muszkowicki Las Bukowy”.

Potencjalny specjalny obszar ochrony siedlisk, figurujący na projekcie listy obszarów Natura 2000 wnioskowanych przez Ministra Ochrony Środowiska do Komisji Europejskiej o włączenie do sieci obszarów Natura 2000 obejmuje ponad 206 ha terenów położonych w Lesie Muszkowickim (obręb Muszkowice).

3.2. Ochrona zasobów środowiska przyrodniczego.

3.2.1. Wody powierzchniowe i podziemne.

Poza zlewnią chronioną rzeki Oławy ochronie podlegać powinna również zlewnia rzeki Ślęzy odwadniająca północną i zachodnią część gminy. W celu zapewnienia ochrony wód powierzchniowych i podziemnych dążyć należy do szybkiego skanalizowania terenu gminy. Dopuszcza się również realizację indywidualnych lub grupowych oczyszczalni ścieków. Dążyć należy do ograniczenia ilości stosowanych środków chemicznych i nawozów naturalnych.

Ponadto w związku z zakładanym utrzymaniem się intensywnej produkcji rolniczej istotną rolę w ochronie wód odgrywać będzie właściwe kształtowanie przestrzeni rolniczej zlewni, tj.:

- zagospodarowanie dolin większych cieków w formie ekstensywnych łąk, a także zadrzewień i zakrzewień; takie sposoby zagospodarowania dolin, często określanych jako korytarze ekologiczne, założono niemal we wszystkich studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin,
- tworzenie obudowy biologicznej (złożonej z różnej roślinności – drzew, krzewów i traw) wzdłuż koryt drobniejszych cieków śródpolnych; minimalna szerokość takiego pasa buforowego wynosić powinna 7 m (optymalna – 50m),
- poddawanie oczyszczeniu wód odprowadzanych systemami melioracyjnymi lub „zwrotne” ich wykorzystywanie na polach (systemy „zamknięte”),
- oczyszczanie wód spuszcanych ze stawów hodowlanych; obecnie gospodarka stawowa nie odgrywa jeszcze w zlewni większej roli (znacznie bardziej rozwinięta była przed wojną), w perspektywie może jednak zostać ożywiona (reaktywowana) jako istotna część produkcji rolniczej.

3.2.2. Gleby.

W przypadku gminy Ciepłowody, gdzie gleby klas chronionych (klas I-III i klas IV) stanowią około 90% powierzchni gminy należy dopuszczać zmianę przeznaczenia gruntów położonych w bliskim sąsiedztwie istniejących terenów zabudowanych na cele nierolnicze takie jak zabudowa jednorodzinna.

W ramach zapobiegania przed przesuszeniem gleb postuluje się podjęcie następujących działań:

- uzupełnienie krajobrazu rolniczego o nowe zalesienia i zadrzewienia (głównie południowa i południowo- zachodnia część gminy),
- stosowanie odpowiedniej agrotechniki umożliwiającej poprawę struktury i żyzności gleby,
- budowa urządzeń melioracyjnych umożliwiających gromadzenie wody i nawadnianie.

Sugerowane zabiegi biologiczne to zalesianie wododziałów, zadrzewienia śródpolne, biologiczna obudowa potoków i rzek. W gminie Ciepłowody zalecane jest wprowadzenie zadrzewień pasmowych wzdłuż ciągów komunikacyjnych i dróg transportu rolnego oraz uzupełnienie lub wprowadzenie nowych przy ciekach, w ramach ochrony wód płynących przed zanieczyszczeniem pestycydami i nawozami. Dla ochrony wód powierzchniowych konieczne jest także wprowadzenie zielonych stref buforowych wzdłuż cieków.

3.2.3. Surowce skalne- tereny górnicze i zasady eksploatacji surowców skalnych.

Dopuszcza się wszelkie inwestycje związane z poszukiwaniem, eksploatacją i przetwarzaniem złóż surowców naturalnych o ile działalność ta nie pozostaje w sprzeczności z przepisami dotyczącymi ochrony form przyrody i środowiska. Eksploatację surowców naturalnych należy prowadzić przy założeniu racjonalnej eksploatacji złóż i wykorzystaniu odpadów powstałych w procesie obróbki.

Z uwagi na występowanie udokumentowanych i perspektywicznych złóż surowców mineralnych dopuszcza się rozwój działalności wydobywczej na wyznaczonych wcześniej obszarach górniczych i po uzyskaniu koncesji na eksploatację złoża.

Uciążliwość działalności wydobywczej prowadzonej na istniejących i planowanych terenach górniczych nie powinna wychodzić poza granice tych terenów. Lokalizacja zabudowy niezwiązanej z wydobyciem i przetwórstwem kopalin na terenach górniczych uzależniona jest od zgody właściwego organu nadzoru górniczego w zakresie zagospodarowania terenów górniczych.

3.3. Ochrona przeciwpowodziowa.

W zakresie ochrony przeciwpowodziowej obowiązują następujące ustalenia:

- doliny rzek Małej Ślęzy w miejscowych planach zagospodarowania powinny być zagospodarowane z uwzględnieniem otuliny łąkowo-leśnej i zasięgu obszarów zalanych podczas powodzi w 1997r.,
- planuje się dalszą rozbudowę i modernizację wałów przeciwpowodziowych rzeki Ślęzy Małej.

Zgodnie z „Programem Ochrony i Zagospodarowania Wód Zlewni Rzek Ślęzy i Oławy” na terenie gminy Ciepłowody nie przewiduje się realizacji nowego zbiornika retencyjnego. W zakresie ochrony przeciwpowodziowej przewiduje się wykorzystanie istniejących stawów w Ciepłowodach na potrzeby ochrony przeciwpowodziowej. Ponadto dopuszcza się realizację zbiorników małej retencji oraz innych zbiorników retencyjnych na terenie gminy Ciepłowody.

4. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.

4.1. Ustalenia ogólne:

Przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, z 2003 r., poz. 1568 oraz Dz. U. Nr 96 z 2004 r., poz. 959) regulują całokształt zagadnień ustawowej ochrony prawnej, jakiej podlegają:

- historyczne układy urbanistyczne lub ruralistyczne,
- zabytki nieruchome (m.in. historyczne zespoły budowlane, zabytkowe obiekty architektury i budownictwa, cmentarze, parki),
- zabytki ruchome (m. in. dzieła sztuki, wytwory techniki, numizmaty, wytwory rękodzieła) oraz
- zabytki archeologiczne (m.in. pozostałości terenowe pradziejowego i historycznego osadnictwa, cmentarzyska, kurhany, relikty działalności gospodarczej, religijnej i artystycznej).

Obowiązują także przepisy *rozporządzenia Ministra Kultury z dnia 9 czerwca 2004 r w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich i architektonicznych, a także innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków oraz badań archeologicznych i poszukiwań ukrytych lub porzuconych zabytków ruchomych* (Dz U. Nr 150, poz. 1579).

Na obszarze gminy występują: obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomych (zespół zamkowy, zespoły pałacowo-parkowe, zespoły kościelne), zabytki wpisane do ewidencji zabytków nieruchomych oraz zabytki archeologiczne.

4.2. Zasady ochrony zabytków wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych:

4.2.1. Zespół zamkowy.

Zespół zamkowy w Ciepłowodach obejmuje zamek obronny i dawne ogrody gospodarcze – otoczenie zamku. Granicę ochrony zespołu zamkowego w Ciepłowodach naniesiono na rysunku „*Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy*” niniejszego opracowania.

W obszarze zespołu zamkowego w Ciepłowodach obowiązują następujące ustalenia:

- działania inwestycyjne dotyczące przebudowy, rozbudowy i remontu obiektów zespołu zamkowego wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych, muszą być konsultowane i uzgadniane z wojewódzkim konserwatorem zabytków,
- w obszarze zespołu zamkowego obowiązuje pierwszeństwo wymagań konserwatorskich decydujących o możliwym sposobie użytkowania budynków i terenu, dopuszczalnym rodzaju działalności inwestycyjnej i gospodarczej, oraz dopuszczalnym zakresie przebudowy, rozbudowy i remontu obiektów zespołu zamkowego,
- w obszarze zespołu zamkowego wymagane jest wykonanie na koszt inwestora badań archeologicznych, architektonicznych, stratygraficznych lub innych niezbędnych z konserwatorskiego punktu widzenia, w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa,
- wymagane jest opracowanie na koszt inwestora inwentaryzacji dendrologicznej zieleni w otoczeniu zamku oraz konserwatorskiej inwentaryzacji architektonicznej obiektów zespołu zamkowego, a także wszelkich niezbędnych ekspertyz technicznych,

- wymagane jest (oprócz dokumentacji projektowej wynikającej z przepisów prawa budowlanego) opracowanie na koszt inwestora, projektowo-programowej koncepcji rewaloryzacji zespołu zamkowego w połączeniu z koncepcją rewaloryzacji parku w otoczeniu zespołu zamkowego i uzgodnienie tych opracowań przez wojewódzkiego konserwatora zabytków,
- wszelkie nowe podziały nieruchomości w obszarze zespołu zamkowego wymagają uzgodnienia przez wojewódzkiego konserwatora zabytków.

4.2.2. Zespoły pałacowo-parkowe.

Zespoły pałacowo parkowe znajdują się w: Karczowicach, Kobylej Głowie, Koźmicach i Tomicach. Granice ochrony zespołów pałacowo-parkowych naniesiono na rysunku „*Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy*” niniejszego opracowania.

W obszarach zespołów pałacowo-parkowych obowiązują następujące ustalenia:

- działania inwestycyjne dotyczące przebudowy, rozbudowy i remontu obiektów zespołów pałacowo-parkowych wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych muszą być konsultowane i uzgadniane z wojewódzkim konserwatorem zabytków.
- w obszarze zespołu pałacowo-parkowego obowiązuje pierwszeństwo wymagań konserwatorskich decydujących o możliwym sposobie użytkowania budynków i terenu, dopuszczalnym rodzaju działalności inwestycyjnej i gospodarczej, oraz dopuszczalnym zakresie przebudowy, rozbudowy i remontu obiektów zespołu zamkowego,
- w obszarze zespołu pałacowo-parkowego wymagane jest wykonanie na koszt inwestora badań archeologicznych, architektonicznych, stratygraficznych lub innych niezbędnych z konserwatorskiego punktu widzenia, w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa,
- wymagane jest (oprócz dokumentacji projektowej wynikającej z przepisów prawa budowlanego) opracowanie na koszt inwestora, projektowo-programowej koncepcji rewaloryzacji zespołu pałacowo-parkowego w połączeniu z koncepcją rewaloryzacji parku w otoczeniu pałacu i uzgodnienie tych opracowań przez wojewódzkiego konserwatora zabytków.

4.2.3. Zespoły kościelno-cmentarne.

Zespoły kościelno-cmentarne znajdują się w Ciepłowodach – kościół parafialny p.w. Niepokalanego Poczęcia MP, Dobrzenicach - kościół parafialny p.w. MB Różańcowej i w Henrykowie – kościół filialny p.w. św. Marcina. Granice ochrony zespołów kościelnych naniesiono na rysunku „*Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy*” niniejszego opracowania.

W obszarach zespołów kościelnych obowiązują następujące ustalenia:

- działania inwestycyjne dotyczące przebudowy, rozbudowy i remontu obiektów zespołów kościelnych wpisanych do rejestru zabytków ruchomych muszą być konsultowane i uzgadniane z wojewódzkim konserwatorem zabytków,
- w razie podejmowania działań inwestycyjnych w obszarze zespołów kościelnych wymagane jest wykonanie na koszt inwestora badań archeologicznych, architektonicznych, stratygraficznych lub innych niezbędnych z konserwatorskiego punktu widzenia, w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa,

- w obszarze zespołów kościelnych obowiązuje pierwszeństwo wymagań konserwatorskich decydujących o możliwym sposobie użytkowania budynków i terenu, dopuszczalnym rodzaju działalności inwestycyjnej i gospodarczej, oraz dopuszczalnym zakresie przebudowy, rozbudowy i remontu obiektów zespołu kościelnego.

4.3. Zasady ochrony istniejących układów urbanistycznych:

- w zagospodarowywaniu terenów w całym obszarze gminy Ciepłowody zaleca się dążenie do zachowania historycznie ukształtowanego typologicznego charakteru układu ruralistycznego miejscowości gminy,
- w zagospodarowywaniu obszarów położonych w miejscowościach gminy Ciepłowody należy uwzględniać lokalne widokowe powiązania krajobrazowe - istniejące dominanty: np. wieże kościołów, oraz dążyć do zachowania terenów zieleni wysokiej,
- w obszarach koncentracji działek geodezyjnych z istniejącymi obiektami ujętych w ewidencji zabytków wskazane jest dążenie do maksymalnego zachowania istniejącej autentycznej zabudowy wiejskiej (tzn. obiektów ujętych w ewidencji zabytków nieruchomości) oraz twórcze nawiązywanie do skali i cech tej zabudowy w obiektach noworealizowanych.

4.4. Zasady zagospodarowania działek geodezyjnych z zabudową o cechach zabytkowych - zabytkami wpisanymi do ewidencji zabytków nieruchomych.

Budynki istniejące ujęte w ewidencji zabytków nieruchomych ukazano na rysunku „*Kierunki zagospodarowania przestrzennego*”, a ich lokalizację (numery adresowe) w miejscowościach gminy Ciepłowody opisuje punkt „*Zasoby środowiska kulturowego*” niniejszego opracowania.

Ustala się następujące zasady ochrony zabytków wpisanych do ewidencji zabytków nieruchomych oraz zagospodarowania terenów działek geodezyjnych, na których są położone te objekty:

- działania inwestycyjne dotyczące przebudowy, rozbudowy i remontu obiektów ujętych w ewidencji zabytków ruchomych, powinny być konsultowane i opiniowane przez wojewódzkim konserwatorem zabytków,
- na działkach geodezyjnych, na których istnieją objekty ujęte w ewidencji zabytków nieruchomych, przy budowie nowych i rozbudowie istniejących obiektów należy dążyć do tworzenia układów zabudowy stanowiących przestrzenną kontynuację istniejących na tych działkach typów zagród,
- jako typy zagród istniejących w obszarze gminy Ciepłowody przyjmuje się zagrody o następujących funkcjonalno-przestrzennych cechach układu zabudowy:
 - układ zagrody jednobudynkowej: wielofunkcyjny budynek parterowy lub piętrowy mieści pod jednym dachem pomieszczenia mieszkalne, inwentarskie, gospodarcze,
 - układ zagrody dwuobiektovej: funkcje mieszkalna, inwentarska i gospodarcza są rozmieszczone w dwóch budynkach parterowych lub piętrowych w układzie równoległym lub w układzie litery L (układ narożnikowy),
 - układ zagrody trzyobiektovej: funkcje mieszkalna, inwentarska i gospodarcza są rozmieszczone w trzech budynkach parterowych lub piętrowych w układzie litery C (układ w podkowę),
 - układ zagrody cztero i wielobudynkowej: funkcje mieszkalna, inwentarska

i gospodarcza są rozmieszczone w budynkach, które obudowują wewnętrzne podwórze gospodarcze w kształcie kwadratu, prostokąta lub wieloboku.

Na działkach geodezyjnych, na których istnieją obiekty ujęte w ewidencji zabytków nieruchomości, przy budowie nowych, oraz modernizacji i rozbudowie istniejących obiektów należy preferować następujące cechy architektoniczne zabudowy:

- stosowanie różnicowanych lub jednorodnych materiałowo wypraw ścian zewnętrznych z użyciem kamienia naturalnego (np. łupka rodzimego), cegły elewacyjnej, tynków wapiennych i strukturalnych, użycie ryglowych elementów drewnianych, stosowanie deskowych opierzeń ścian szczytowych,
- w celu poprawy estetyki przestrzeni publicznych ciągów komunikacyjnych zaleca się stosowanie jednorodnych (kamiennych, kamienno- drewnianych, drewnianych, ceglanych, z wyłączeniem prefabrykowanych elementów betonowych ogrodzeń działek od strony drogi publicznej,
- w odniesieniu do budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, mieszkalno-gospodarczych i usługowych:
 - proste, wydłużone bryły o proporcjach długości do szerokości jak 2 : 1 (zbliżonej lub większej), maksymalnie dwukondygnacyjne z poddaszem użytkowym.
 - przekrycia dachem dwuspadowym w układzie symetrycznym kąt nachylenia połąci ok. 40-55 stopni, krytym dachówką ceramiczną lub ceramicznopodobną,
 - stosowanie trójkątnych symetrycznych szczytów budynków i dążenie do symetrycznego układu otworów okiennych i drzwiowych, akcentowanie ganków wejściowych, werand, oszczędne stosowanie balkonów,
- w odniesieniu do budynków gospodarczych:
 - proste, wydłużone bryły o proporcjach (zbliżonych lub większych), długości do szerokości jak 2 : 1,
 - przekrycia dachem dwuspadowym w układzie symetrycznym (kąt nachylenia połąci min. 30 stopni) krytym dachówką ceramiczną lub ceramicznopodobną.

4.5. Zasady zagospodarowania nowego centrum wsi Ciepłowody – „obszaru przestrzeni publicznej”.

Granice nowego centrum wsi Ciepłowody – „obszaru przestrzeni publicznej” - naniesiono na rysunku „*Kierunki zagospodarowania i rozwoju przestrzennego gminy*” niniejszego opracowania.

W obszarze centrum wsi Ciepłowody (obszarze przestrzeni publicznej) ustala się następujące zasady zagospodarowania do uwzględnienia w planie miejscowym:

- dla zniwelowania dominacji przestrzennej budynku zespołu szkół podstawowej i gimnazjum im. Adama Mickiewicza w miejscowości Ciepłowody, zaleca się nowe zagospodarowanie jej otoczenia w obszarze między istniejącą (obecnie nieużytkowaną) linią kolejową, drogą powiatową, istniejącymi terenami zabudowy zagrodowej i cmentarzem,
- gabaryty nowej zabudowy w tym obszarze nie powinny przekraczać wysokości 12 m (ponad poziom terenu) i odbiegać znacząco od skali obiektów istniejących w rejonie drogi powiatowej,
- zagospodarowanie tego obszaru powinno uwzględniać lokalne powiązania funkcjonalne, przestrzenne i komunikacyjne oraz kreować przestrzeń

publiczną miejscowości Ciepłowody jako administracyjnego, edukacyjnego, sportowego i usługowego centrum gminy.

4.6. Zasady zagospodarowania terenów innej zabudowy.

W obszarach miejscowości ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów innej zabudowy: działek zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej i zagrodowej:

- przy budowie nowych, oraz modernizacji i rozbudowie istniejących obiektów zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej i zagrodowej (bud. mieszkalne w zabudowie zagrodowej) należy preferować następujące cechy architektoniczne zabudowy:
 - proste, wydłużone bryły o proporcjach długości do szerokości jak 2 : 1 (zbliżonej lub większej), maksymalnie dwukondygnacyjne z poddaszem użytkowym,
 - przekrycia dachem dwuspadowym w układzie symetrycznym, kąt nachylenia połaci ok. 40-55 stopni, krytym dachówką ceramiczną lub materiałem w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,
 - stosowanie trójkątnych symetrycznych szczytów budynków i dążenie do symetrycznego układu otworów okiennych i drzwiowych, akcentowanie ganków wejściowych, werand, balkonów,
- przy budowie nowych, oraz modernizacji i rozbudowie istniejących obiektów gospodarczych:
 - proste, wydłużone bryły o proporcjach (zbliżonych lub większych), długości do szerokości jak 2 : 1 w rozmaitych układach przestrzennych,
 - przekrycia dachem dwuspadowym w układzie symetrycznym, (pożądany kąt nachylenia połaci ok. 30 stopni) krytym dachówką ceramiczną lub materiałem w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej - dopuszcza się inne (mniejsze) kąty nachylenia połaci dachowej oraz stosowanie nowoczesnych materiałów wykończeniowych.

4.7. Zasady ochrony zabytków archeologicznych.

Lokalizację stanowisk archeologicznych przedstawiono na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” niniejszego opracowania:

- ochronie podlegają wszystkie stanowiska archeologiczne tzn. wpisane do rejestru jako dobra kultury i wpisane do ewidencji,
- obowiązują ustalenia ogólne zawarte w przepisach *ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz. U. Nr 162, z 2003 r., poz. 1568 oraz Dz. U. Nr 96 z 2004 r., poz. 959) oraz przepisy *rozporządzenia Ministra Kultury z dnia 9 czerwca 2004 r w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich i architektonicznych, a także innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków oraz badań archeologicznych i poszukiwań ukrytych lub porzuconych zabytków ruchomych* (Dz. U. Nr 150, poz. 1579),
- liczba stanowisk archeologicznych, w miarę postępu badań i w miarę dokonywania nowych odkryć, wskutek działań inwestycyjnych w obszarze gminy Ciepłowody może ulec zwiększeniu,
- podczas ewentualnego zagospodarowywania terenów stanowisk archeologicznych (każdorazowo w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków) powinno się w miarę możliwości eksponować te ich elementy, które mogą zwiększać turystyczną i krajoobrazową atrakcyjność

gminy,

- wszelkie prace ziemne w obszarach stanowisk archeologicznych wymagają zezwolenia i zapewnienia badań archeologicznych pod nadzorem wojewódzkiego konserwatora zabytków,
- zalesienia terenów stanowisk archeologicznych i obszarów w zlokalizowanych granicach stref obserwacji archeologicznej należy każdorazowo uzgadniać z wojewódzkim dolnośląskim konserwatorem zabytków;
- wyznacza się strefy obserwacji archeologicznej obejmujące miejscowości o średniowiecznym rodowodzie w granicach określonych na załączniku graficznym studium pt. Kierunki zagospodarowania przestrzennego”,
- wyznacza się strefę obserwacji archeologicznej na obszarze „Lasu Muszkowickiego” mającą na celu ochronę zespołu stanowisk kurhanowych,
- ponadto postuluje się powołanie Parku kulturowego obejmującego swym zasięgiem teren „Lasu Muszkowickiego”, celem ochrony zlokalizowanych tam stanowisk kurhanowe (patrz. pkt.3.1.7)
- należy wprowadzić obowiązek uzyskania zezwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na prowadzenie prac ziemnych w granicach stref obserwacji archeologicznej;

5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

5.1. Komunikacja drogowa.

5.1.1. Projektowana droga krajowa S-5.

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego przez teren gminy planowany jest przebieg drogi krajowej klasy ekspresowej S-5. Droga ta ma przebiegać w zachodniej części gminy pomiędzy miejscowościami Koźmice i Tomice. Na zachód od miejscowości Komice planuje się węzeł łączący projektowaną drogę ekspresową z istniejącą drogą krajową Nr 8. Poza węzłem na terenie gminy nie przewiduje się dodatkowych zjazdów i wjazdów. Z uwagi na przecinanie się przebiegu projektowanej drogi S-5 z istniejącymi drogami powiatowymi Nr 3163D i 3167D niezbędna jest realizacji wiaduktów umożliwiających bezkolizyjny przejazd.

W celu zapewnienia spełnienia wymaganych parametrów na pas drogowy należy przeznaczyć pas szerokości minimum 100 metrów w liniach rozgraniczających.

Z uwagi na uciążliwości powodowane przez ruch komunikacyjny należy przyjąć minimalne odległości drogi publicznej od budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

- Dla budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej odległość ta powinna wynosić 90 metrów (w przypadku budynków jednokondygnacyjnych) i 110 metrów (w przypadku budynków wielokondygnacyjnych);
- Dla budynków szpitalnych, sanatoriów i wymagających szczególnej ochrony odległość ta powinna wynosić 250 metrów.

5.1.2. Droga krajowa Nr 8.

Przewiduje się modernizację drogi Nr 8 do parametrów dwujezdniowej drogi głównej ruchu przyspieszonego (GP 2x2) i zachowanie jej ograniczonej dostępności.

W związku z tym nie dopuszcza się realizacji nowych zjazdów i wjazdów, poza planowanym węzłem z drogą ekspresową S-5.

Minimalna odległość od drogi Nr8 w jakich dopuszcza się realizację zabudowy wynosi:

- dla budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej- 50 metrów (w przypadku budynków jednokondygnacyjnych) i 70 metrów (w przypadku budynków wielokondygnacyjnych),
- dla budynków szpitalnych, sanatoriów i wymagających szczególnej ochrony odległość ta powinna wynosić 200 metrów.

Dążyć należy do ograniczenia nowej zabudowy wzdłuż drogi krajowej. Dopuszcza się realizację obiektów technicznych i usługowych obsługujących drogę (Miejsca Obsługi Podróżnych- MOP, stacje benzynowe) w odległości mniejszej niż 50m, jednak nie mniejszej niż 10metrów od krawędzi jezdni do projektowanego budynku (wynikającej z ustawy o drogach publicznych).

5.1.3. Drogi powiatowe.

Drogi powiatowe tworzą sieć komunikacji lokalnej zapewniającą połączenia pomiędzy miejscowościami gminy Ciepłowody i gmin sąsiednich.

Dla dróg powiatowych Nr 3070D oraz Nr 3004D ustala się klasę: drogi zbiorcze KDZ. Dla pozostałych dróg ustala się klasę drogi lokalne KDL. W przypadku dróg klasy zbiorczej dążyć należy do ograniczenia liczby włączeń z przyległych nieruchomości.

Na terenie gminy Ciepłowody nie przewiduje się realizacji nowych dróg powiatowych. Dopuszcza się modernizację istniejących dróg powiatowych, w tym utwardzanie jezdni na odcinkach obecnie nieutwardzonych, zmianę nawierzchni poszerzenie jezdni, realizację utwardzonych chodników i ścieżek rowerowych. Na terenie zainwestowanych dążyć należy do realizacji jedno- lub obustronnie chodników wzdłuż jezdni.

Minimalne odległości od krawędzi jezdni dróg powiatowych w jakich dopuszcza się realizację zabudowy przyjmuje się na 8 metrów.

5.1.4. Drogi gminne.

Drogi gminne stanowią uzupełnienie układu komunikacyjnego i zapewniają obsługę komunikacyjną nieruchomości. Zakłada się rozwój sieci dróg gminnych w miarę rozwoju terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Dopuszcza się modernizację istniejących dróg gminnych, w tym utwardzanie jezdni na odcinkach obecnie nieutwardzonych, zmianę nawierzchni, poszerzenie jezdni, realizację utwardzonych chodników i ścieżek rowerowych. Na terenie zainwestowanych dążyć należy do realizacji jedno- lub obustronnie chodników wzdłuż jezdni.

Przy planowaniu nowych dróg gminnych zaleca się wykorzystanie istniejących dróg transportu rolniczego.

W zakresie parametrów technicznych dróg ustala się:

- Klasa dróg istniejących i projektowanych: drogi dojazdowe.
- Droga wyposażona w jedną jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 5,5m.
- Minimalne odległości od krawędzi jezdni dróg gminnych w jakich dopuszcza się realizację zabudowy przyjmuje się na 6 metrów.

Przebieg planowanych na terenie gminy Ciepłowody dróg przedstawiony został na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” jest przebiegiem orientacyjnym.

5.2. Komunikacja kolejowa.

Docelowo zakłada się modernizację istniejących linii kolejowych wraz z zapleczem.

Dopuszcza się wykorzystanie linii kolejowej:

- do transportu pasażerskiego (szynobusy),
- do transportu towarowego związanego z funkcją produkcji rolnej,
- do transportu towarowego związanego z eksploatacją złóż,
- do realizacji dróg turystyki rowerowej wraz z zapleczem (na nieużytkowanych odcinkach linii).

Dopuszcza się odbudowę (na odcinku pomiędzy Targowicą a Starym Henrykowem), oraz realizację nowych odcinków linii kolejowej na terenie gminy, przy zachowaniu odpowiednich odległości od zabudowy mieszkaniowej zapewniających odpowiednią ochronę przed hałasem i drganiami.

5.3. Komunikacja rowerowa.

Dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych zarówno wzdłuż istniejących dróg, jak i w oderwaniu od nich.

5.4. Parkingi.

Przewiduje się wyposażenie terenów przewidzianych pod zainwestowanie w tereny parkingowe. Postuluje się wprowadzenie współczynników odnoszących się do minimalnej liczby miejsc parkingowych na terenach noworealizowanej zabudowy:

- dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca parkingowe na budynek mieszkalny;
- dla terenów zabudowy zagrodowej - 2 miejsca parkingowe na każdy budynek mieszkalny;
- dla terenów zabudowy usługowej - 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług;
- dla terenów zabudowy produkcyjnej składu i magazynów - 1 miejsce parkingowe na 2 stanowiska pracy;

Ponadto należy przewidzieć realizację zespołów parkingów przy obiektach użyteczności publicznej oraz wzdłuż dróg;

5.5. Infrastruktura techniczna

Dążyć należy do realizacji sieci infrastruktury technicznej w granicach dróg publicznych i terenów infrastruktury technicznej. Dopuszczalna jest realizacja obiektów i sieci infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu.

Przy obiektach oraz terenach objętych w niniejszym studium ochroną konserwatorską obowiązują ograniczenia wynikające z treści odpowiednich aktów prawnych, a także ustaleń podanych w pkt 4 określających obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

5.5.1. Zaopatrzenie w wodę.

W kierunkach rozwoju gminy Ciepłowody należy przyjąć pełne zwodociągowanie wszystkich miejscowości poprzez budowę i rozbudowę, ujęć, stacji uzdatniania wody i sieci wodociągowej.

Do czasu uzyskania możliwości podłączenia do sieci wodociągowej dopuścić należy zaopatrzenie do celów bytowych i gospodarczych z indywidualnych i grupowych ujęć wody.

5.5.2. Odprowadzenie ścieków.

Z uwagi na bardzo niski stopień skanalizowania gminy (tylko 3 miejscowości skanalizowane) rozwiązanie problemu odprowadzanie ścieków jest bardzo ważną i pilną kwestią.

Z uwagi na bardzo niski stopień skanalizowania gminy rozwiązanie problemu odprowadzanie ścieków jest bardzo ważne i pilną kwestią.

Obszar całej gminy przewiduje się do skanalizowania w systemie grawitacyjno-tłocznym z pompami sieciowymi.

Oczyszczalnię grupową planuje się we wsi Dobrzenice. Obsługiwać ma ona następujące wsie: Dobrzenice, Ciepłowody, Brochocin i Jakubów. Realizację oczyszczalni grupowej obsługującą wsie: Karczowice, Koźmice i Tomice i Karczowice planuje się w Karczowicach. Realizację lokalnych oczyszczalni ścieków planuje się w Piotrowicach Polskich oraz Cienkowicach. W celu odprowadzenia ścieków z pozostałych miejscowości tj. Janówka, Targowica, Wilamowice, Stary Henryków, Czesławice i Muszkowice należy zrealizować sieć kanalizacyjną odprowadzającą ścieki do oczyszczalni ścieków w Henrykowie.

Z uwagi na ochronę zlewni rzeki Oławy w pierwszej kolejności należy realizować oczyszczalnie ścieków obsługujące miejscowości we wschodniej części gminy: Muszkowice, Stary Henryków, Wilamowice, Targowicę, Cienkowice, Czesławice Janówkę, Baldwinowice i Piotrowice Polskie.

Dopuszcza się możliwość realizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków. Do czasu realizacji lokalnych sieci kanalizacyjnych ścieki bytowe należy gromadzić w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i wywozić do oczyszczalni ścieków. Ścieki technologiczne należy oczyszczać w zakładowych oczyszczalniach ścieków zlokalizowanych na terenie inwestora.

5.5.3. Zaopatrzenie w gaz.

Istnieje możliwość zgazyfikowania gminy na bazie podłączenia do przebiegającego przez gminę Niemcza gazociągu wysokiego ciśnienia $\varnothing 300\text{mm}$. W tym celu należy opracować koncepcję gazyfikacji gminy i uzyskać zapewnienie dostawy gazu od zarządcy sieci. Do czasu zapewnienia możliwości korzystania z lokalnej sieci gazowej dopuszcza się realizację indywidualnych (prydomowych) zbiorników na gaz płynny.

5.5.4. Zaopatrzenie w energię elektryczną.

W miarę zwiększania się potrzeb przewiduje się rozbudowę linii energetycznych i stacji transformatorowych. Z uwagi na walory krajobrazowe gminy zaleca się realizację podziemnych linii kablowych oraz modernizację istniejących linii napowietrznych na kablowe. Dopuszcza w uzasadnionych przypadkach budowę nowych GPZ na terenach aktywności gospodarczej po uzgodnieniu z odpowiednimi zarządcami sieci energetycznych.

W miarę zwiększania się potrzeb przewiduje się rozbudowę i modernizację linii energetycznych i stacji transformatorowych.

W zakresie energetyki wiatrowej na terenie gminy dopuszcza się elektrowni wiatrowych (zarówno jako pojedynczych obiektów jak i farm wiatrowych) wraz z drogami dojazdowymi, placami montażowymi, siecią średniego i wysokiego napięcia, siecią sterowniczą, i teletechniczną. Przy lokalizacji turbin należy uwzględnić ich oddziaływanie na otoczenie.

Przez ostatnie lata na terenie gminy prowadzono badania warunków wietrznych wiatru mające na celu stwierdzenie przydatności wiatru do celów

energetycznych. Z uwagi na pozytywne wyniki badań i stwierdzenie korzystnych warunków wietrznych na terenie gminy dopuszcza się realizację siłowni wiatrowych, zarówno jako pojedynczych obiektów jak i farm wiatrowych) wraz z drogami dojazdowymi, placami montażowymi, siecią średniego i wysokiego napięcia, siecią sterowniczą, i teletechniczną. Energia uzyskiwana w ten sposób przekazywana będzie do sieci, a jej nadmiar odprowadzany do GPZ w Ząbkowicach lub Szklarach. Przy wyznaczaniu miejsc lokalizacji turbin wiatrowych należy uwzględnić uciążliwości związane z ich pracą. W związku z powyższym postuluje się przyjęcie minimalnej odległości 400 metrów od istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

5.5.5. Zaopatrzenie w ciepło.

Należy dążyć do stopniowej eliminacji indywidualnych systemów ogrzewania na paliwo stałe na rzecz systemów korzystających z paliw płynnych: oleju opałowego, gazu propan-butan. Należy zastępować tradycyjne nośniki energii paliwami gazowymi, olejami lekkimi, ewentualnie koksem lub niskosiarkowym lub niskopyłowym węglem z dodatkami brykietu drzewnego. Nowe inwestycje powinny być wyposażone w instalacje spełniające normy zawarte w przepisach o ochronie środowiska. Preferuje się stosowanie odnawialnych i niekonwencjonalnych źródeł energii, wód geotermalnych, energetyki wiatrowej, kolektorów słonecznych, spalania biogazu i biomasy. Realizacja siłowni wiatrowych zapewni dostęp do relatywnie taniej energii elektrycznej, którą zaleca się wykorzystać również w systemach ogrzewania. Na terenie gminy nie przewiduje się realizacji zbiorczej sieci ciepłowniczej.

5.5.6. Gospodarka odpadami.

Istniejące „wyeksploatowane” wysypisko odpadów w Janówce zostało zamknięte i posiada decyzję na rekultywację w kierunku leśnym. Na terenie gminy nie planuje się lokalizacji nowego gminnego składowiska odpadów. Odpady z gminy, zgodnie z „Planem gospodarki odpadami gminy Ciepłowody” będą składowane na terenie innej gminy, co niesie za sobą konieczność współuczestnictwa w budowie międzygminnego składowiska odpadów na terenie innej gminy. Jednocześnie należy dążyć do likwidacji istniejących na terenie gminy dzikich wysypisk odpadów, które stanowią zagrożenie dla środowiska naturalnego oraz wpływają niekorzystnie na walory estetyczne krajobrazu gminy.

Na terenie gminy dążyć należy do segregacji odpadów poprzez lokalizację kontenerów na różne rodzaje odpadów stałych (papier i tektura, szkło, tworzywa sztuczne). Zaleca się prowadzenie edukacji ekologicznej zarówno wśród dorosłych mieszkańców gminy jak i dzieci i młodzieży mającej na celu podniesienie świadomości ekologicznej i w rezultacie doprowadzić do zmniejszenia ilości wytwarzanych odpadów.

5.5.7. Telekomunikacja.

Nowe sieci telekomunikacyjne należy realizować jako podziemne. Dopuszcza się lokalizację masztów telefonii komórkowej na obszarze całej gminy pod warunkiem niepowodowania szkodliwego oddziaływania na zdrowie ludzi.

6. OBSZARY NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

Za inwestycje celu publicznego uznaje się inwestycje wymienione w art.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r.o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2000r, Nr 46, poz. 543 z późniejszymi zmianami). Na terenie gminy Ciepłowody przewiduje

się następujące obszary, gdzie rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego. Są to:

- **Tereny dróg publicznych.**

Tereny te przewidziane są do realizacji jezdni, chodników, ścieżek rowerowych oraz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

- **Tereny urządzeń służących zaopatrzeniu w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzaniu i utylizacji odpadów.**

- tereny ujęć wody,
- tereny oczyszczalni ścieków -przewiduje się realizację oczyszczalni ścieków w Dobrzenicach oraz Piotrkowicach Polskich,
- tereny siłowni wiatrowych.

- **Teren pomiędzy linia kolejową , a terenami zainwestowanymi w miejscowości Ciepłowody.**

Przewiduje się tam realizację następujących zadań będących inwestycjami celu publicznego:

- plac publiczny- centrum wsi,
- gminny ośrodek zdrowia,
- boisko sportowe i plac do imprez masowych,
- powiększenie cmentarza,
- parkingi,
- komunikacja drogowa.

- **Teren ze zbiornikiem wodnym w miejscowości Ciepłowody.**

Przewiduje się wykorzystanie istniejącego zbiornika wodnego jako zbiornika retencyjnego umożliwiającego regulację przepływów i ochronę przed powodzią.

7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA I USTALENIAMI PROGRAMÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 48 UST.1.

W Planie Zagospodarowania przestrzennego Województwa Dolnośląskiego (opublikowanym w Dz.U.W.D. z dnia 20stycznia 2003r., Nr 4 poz.100) na terenie nie zostały wprowadzone programy służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

W zachodniej części gminy pomiędzy miejscowościami Koźmice i Tomice wyznacza się pas terenu o szerokości minimum 100 metrów w liniach rozgraniczających na drogę ekspresową S-5, której przebieg wynika z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego. Ponadto w miejscu planowanego węzła łączącego istniejącą drogi Nr 8 z planowaną droga S-5 przewiduje się rezerwę terenu umożliwiającą realizację niezbędnych wjazdów i zjazdów. Na powyższym terenie obowiązuje zakaz realizacji jakichkolwiek obiektów budowlanych.

8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m² ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ.

Zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązkowe sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenów górniczych, które nie posiadają obowiązujących planów miejscowych, gdzie prowadzona działalność wydobywcza powodować będzie znaczny, szkodliwy wpływ na środowisko. Gmina Ciepłowody posiada miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmujące 100% powierzchni gminy, stąd w/w przepis jest spełniony. Niemniej jednak w przypadku nowych wyznaczenia nowych terenów górniczych wymagane będzie sporządzenie zmian obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W zakresie obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości postuluje się przeprowadzenie scaleń zespołów pałacowo - parkowych oraz kościelno - cmentarnych w ich historycznych granicach. W przypadku wyznaczenia nowych tras komunikacyjnych podziały i scalenia należy przeprowadzić realizować na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie gminy Ciepłowody zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 2000 m².

Postuluje się uporządkowanie istniejących i organizację nowych przestrzeni publicznych w poszczególnych wsiach, szczególnie placów publicznych.

Na terenie gminy obszarami przestrzeni publicznej są:

- tereny placów i dróg publicznych,
- tereny zespołu szkół w Ciepłowodach,
- tereny obiektów sportowych,
- tereny cmentarzy w Ciepłowodach, Dobrzykowicach, Starym Henrykowie,
- tereny obiektów infrastruktury technicznej,
- inne tereny mające szczególne znaczenie dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych.

9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE.

Gmina Ciepłowody posiada miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmujące 100% powierzchni gminy. Tereny, dla których w planach miejscowych przewidziano funkcję pozarolnicze posiadają stosowne zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Areał terenów posiadających zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne jest niewielki. Niniejsze studium zakłada możliwość realizacji jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej oraz prowadzenia usługowej działalności pozarolniczej we wszystkich miejscowościach, stąd w miarę rozwoju gminy realizacja jego ustaleń wymagać będzie sporządzenia zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów projektowanej zabudowy

mieszkańczo-usługowej na terenie poszczególnych miejscowości gminy Ciepłowody.

10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.

W odniesieniu do przestrzeni rolniczej gminy zakłada się utrzymanie dominującej funkcji produkcji rolnej na terenie większości miejscowości gminy. Należy kontynuować proces restrukturyzacji rolnictwa, zarówno związanego bezpośrednio z produkcją rolniczą jak i przetwórstwem rolniczym. Istniejące obiekty o charakterze nierolniczym o szczególnie niekorzystnym oddziaływaniu na środowisko należy docelowo likwidować, a tereny zdegradowane rekultywować. Z uwagi na walory przyrodnicze i kulturowe gminy dążyć należy do rozwoju agroturystyki

Następować będzie powolne wycofywanie się działalności rolniczej z terenów przewidzianych pod zabudowę, głównie w miejscowości Ciepłowody.

Lokalizację nowej zabudowy na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej dopuszcza się pod następującymi warunkami:

- posiadania gospodarstwa o powierzchni nie mniejszej niż średnie gospodarstwo rolne w gminie Ciepłowody,
- zapewnienie niezbędnej infrastruktury technicznej;
- zapewnienia dostępu do drogi publicznej

Ponadto na terenach rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej dopuszcza się:

- realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji mające na celu utrzymanie dobrego stanu technicznego i modernizację istniejących siedlisk rolniczych i obiektów mieszkalnych oraz poprawę ich oddziaływania na środowisko naturalne,
- realizację terenów sportowych i rekreacyjnych (boiska i place zabaw) wraz z obiektami stanowiącymi zaplecze sanitarne i techniczne tych obiektów (szatnie, widownie, pomieszczenia gospodarcze na sprzęt),
- eksploatację kopalni po uprzednim wyznaczeniu obszaru i terenu górniczego,
- zalesienie terenów o niskich klasach bonitacyjnych gleb oraz o dużych spadkach terenu,
- realizację stawów hodowlanych oraz innych zbiorników wodnych (w tym rekreacyjnych),
- realizację, modernizację i likwidację rowów melioracyjnych,
- realizację zadrzewień i zalesień wzdłuż cieków wodnych oraz szlaków komunikacyjnych,
- rozwój działalności towarzyszących rolnictwu.

W odniesieniu do przestrzeni leśnej istniejąca funkcja ochronna lasów zostanie utrzymana. Z uwagi na walory rekreacyjne lasów (głównie Lasu Muszkowickiego) dopuszcza się ich rekreacyjne wykorzystanie poprzez urządzenie szlaków turystycznych, ścieżek rowerowych i miejsc wypoczynku. W celu zwiększenia lesistości gminy, grunty o niskich klasach bonitacyjnych (V i VI) należy przeznaczyć pod zalesienie. Dodatkowo pod zalesienie przeznaczone powinny być tereny stoków o średnich spadkach powyżej 15%. Aby ograniczyć przenikanie zanieczyszczeń obszarowych pochodzących ze środków ochrony roślin i z nawozów, postuluje tworzenie pasów zieleni ochronnej wzdłuż cieków wodnych.

W odniesieniu do przestrzeni leśnej istniejąca funkcja lasów zostanie utrzymana. W celu zwiększenia lesistości gminy, grunty o niskich klasach bonitacyjnych (V i VI) należy przeznaczyć pod zalesienie. Dodatkowo pod zalesienie

przeznaczone powinny być tereny stoków o średnich spadkach powyżej 15%. Aby ograniczyć przenikanie zanieczyszczeń obszarowych pochodzących ze środków ochrony roślin i z nawozów, postuluje tworzenie pasów zieleni ochronnej wzdłuż cieków wodnych.

11. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH.

Na terenie gminy Ciepłowody obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi występują wzdłuż rzek Mała Ślęza oraz w granicach obrębu Czesławice i wyznaczone są przez zasięg zalewu powodzi z '97 roku. Przedstawiono je na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”.

Na terenie gminy Ciepłowody nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

12. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY.

Na terenie gminy Ciepłowody nie występują obszary pomników zagłady.

13. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI I REKULTYWACJI.

Obszarami na terenie gminy Ciepłowody wymagającymi przekształceń i rehabilitacji są:

- zabytkowy zespół zamkowy w Ciepłowodach,
- zabytkowe zespoły pałacowo-parkowe w Koźmicach, Tomicach, Karczowicach, Kobylej Głowie,
- zabytkowe zespoły kościelno-cmentarne w Dobrzenicach, Starym Henrykowie i Ciepłowodach.

Obszarami na terenie gminy Ciepłowody wymagającymi rekultywacji są:

- tereny „dzikich” wysypisk śmieci -postuluje się uporządkowanie i rekultywację w kierunku leśnym,
- tereny wyrobisk poeksploatacyjnych (w tym punktów małej eksploatacji) – postuluje się tworzenie zbiorników wodnych i wykorzystanie wyrobisk w celach turystyczno-rekreacyjnych lub rekultywację w kierunku leśnym,
- teren składowiska odpadów w Janówce; postuluje się rekultywację w kierunku leśnym.

14. TERENY ZAMKNIĘTE.

Na terenie gminy Ciepłowody nie występują tereny zamknięte.

III. RYSUNEK PRZEDSTAWIAJĄCY W FORMIE GRAFICZNEJ USTALENIA OKREŚLAJĄCE KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowody przedstawiono w formie graficznej na załączonym rysunku pt. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”.