

IV. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZĘ USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM.

IV.1. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJESNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ

Cel opracowania studium.

Do sporządzenia zmiany obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowody” przystąpiono uchwałą *Rady Gminy Ciepłowody Nr 34/8/2007 z dnia 21 maja 2007r.* , Przystąpienie do zmiany miało na celu dostosowanie zapisów studium do obowiązujących ustaw, które mają wpływ na uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy. Zakres terytorialny zmiany studium ograniczono do części gminy znajdującej się w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiska Przerzeczyn Zdrój. Do prac nad obowiązującym obecnie studium przystąpiono uchwałą z dnia 9 marca 2005r, kiedy to obowiązywała ustawa z dnia 17 marca 1966r. o *uzdrowiskach i lecznictwie uzdrowiskowym* (Dz.U. Nr 167, poz.150 z późn. zmianami). Zgodnie z art. 33 nowej ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o *lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych* (Dz.U. z 2005r. Nr 167, poz. 1399) granice muszą pokrywać się z granicami gminy lub jednostki pomocniczej gminy. W związku z powyższym wyznaczona w obowiązującym dotychczas studium strefa „C” ochrony uzdrowiska Przerzeczyn Zdrój nie występuje na terenie gminy Ciepłowody i w niniejszym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowody zapisy dotyczące w/w strefy zostały usunięte.

Wójt Gminy Ciepłowody rozpoczął procedurę planistyczną określoną w art.11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 23 marca 2003r. Obwieścił na tablicy ogłoszeń i lokalnej prasie oraz wysłał zawiadomienia do jednostek opiniujących i uzgadniających o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium. Z uwagi na fakt, że wpłynęło wiele wniosków od osób zainteresowanych nowymi inwestycjami na terenie gminy, w tym kilka wniosków dla terenu nieobjętego uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia studium, Rada Gminy Ciepłowody w dniu 30 stycznia 2008r. podjęła nową uchwałę Nr 77/XIV/2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowody” obejmującej zasięgiem obszar całej gminy. Uchwała ta w § 3 spowodowała utratę mocy poprzedniej uchwały z *dnia 21 maja 2007r.*o przystąpieniu do sporządzenia studium gminy Ciepłowody i tym samym wymagała ponownego rozpoczęcia procedury planistycznej.

Podstawowym celem aktualizacji studium jest dostosowanie go do wzrastającego zainteresowania inwestorów, przez ustalenie zasad rozwoju i kształtowania jej struktury w zakresie:

- umożliwienia rozwoju przestrzennego z zachowaniem zasad ładu przestrzennego i rozwoju zrównoważonego;
- stworzenia odpowiednich warunków dla rozwoju infrastruktury technicznej, a także prawidłowego rozwoju sieci osadniczej;
- ochrony przestrzeni rolniczej oraz ochrony gruntów leśnych;
- ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

Studium uwzględnienia uwarunkowania wynikających z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego a także potrzeby zwiększenia efektywności gospodarczej. Polityka przestrzenna wyrażona w studium prowadzi ma w swoich założeniach do wykorzystania zróżnicowanych uwarunkowań i zapewnienia zrównoważonego rozwoju, przy uwzględnieniu aktualnych uwarunkowań.

Studium ma służyć także promocji gminy Ciepłowody poprzez przedstawienie jej walorów oraz możliwości lokalizowania inwestycji. Ponadto studium pełni rolę informacyjną.

Materiały wyjściowe.

W toku prac nad studium oparto się na istniejącej wiedzy o gminie wykorzystując materiały, których wykaz zawarty jest we wstępie opracowania studium.

Metoda opracowania

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ciepłowody ma charakter opracowania kompleksowego.

Studium określa politykę przestrzenną gminy uwzględniając zasady określone w Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju, Strategii Rozwoju i Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego, Strategii Rozwoju Gminy Ciepłowody oraz uwarunkowania wynikające z analiz przeprowadzonych na potrzeby opracowania niniejszego studium. Zasady wynikające z w/w opracowań ponadlokalnych zostały przyjęte jako nadrzędne.

Sformułowana w studium polityka zapewnia realizację celu nadrzędnego – strategicznego oraz celów pośrednich.

Generalną zasadą kształtowania zagospodarowania gminy Ciepłowody jest zasada zrównoważonego rozwoju, która uznana została za priorytet gospodarki przestrzennej w Polsce. Rozwój ten rozumiany jest jako rozwój społeczno – gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych w celu zagwarantowania możliwości zaspakajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia jak i przyszłych.

Diagnoza uwarunkowań rozwoju gminy Ciepłowody połączona została z elementami prognozy uwzględniającej zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu planowania przestrzennego:

- wymagania ładu przestrzennego,
- walory architektoniczne i krajobrazowe,
- wymagania ochrony środowiska,
- wymagania dziedzictwa kulturowego,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa,
- walory ekonomiczne przestrzeni,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
- potrzeby interesu publicznego.

Uwarunkowania wpływające i kształtujące rozwój gminy Ciepłowody wykonane zostały w ujęciu całościowym z uwzględnieniem wzajemnych relacji oraz oddziaływania poszczególnych elementów stanu istniejącego.

Uwarunkowania zostały przeanalizowane w zakresie uwarunkowań wynikających z:

- ochrony środowiska przyrodniczego

obejmuje przede wszystkim wskazanie i ochronę różnych form ochrony przyrody, sprawność funkcjonowania ekosystemów i walorów krajobrazowych oraz zasady ochrony takich elementów przyrodniczych jak wody, powietrze, gleba.

- ochrony środowiska kulturowego

obejmuje zasoby i walory dziedzictwa kulturowego obszaru gminy jej historii pod kątem działań ochronnych dla terenów cennych kulturowo i historycznie oraz wykorzystanie istniejących dóbr kultury do działań promocyjnych gminy.

- polityki społecznej

obejmuje charakterystykę ludności, warunków jej życia oraz potrzeb i aspiracji społecznych. Strategicznym problemem jest w tej sferze tworzenie atrakcyjnych warunków życia, zamieszkania i pracy mieszkańców gminy oraz utrzymywanie i rozwijanie więzi mieszkańców z terenem zamieszkania.

- polityki gospodarczej

obejmuje działania realizujące cele strategiczne gminy. Zmiany podyktowane są przede wszystkim zmieniającym się obszarem przestrzeni rolniczej oraz dotychczasowej dominacji tej formy gospodarki na rzecz innych form pozarolniczej działalności gospodarczej oraz nasilającego się rozwoju terenów budownictwa mieszkaniowego.

- polityki przestrzennej

obejmuje działania wskazujące kierunki rozwoju struktur przestrzennych oraz zasady ich kształtowania i ustalania dotyczące dominującego kierunku rozwoju poszczególnych obszarów oraz zasady wyposażania w infrastrukturę techniczną.

Uwarunkowania wpływające na ustalenia kierunków zagospodarowania przestrzennego w poszczególnych dziedzinach zostały przyjęte jako najsilniej wpływające na kierunki i zasady zagospodarowania przestrzennego.

IV. 2.SYNTeza USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM GMINY CIEPŁOWODY.

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

2.1.1. 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);

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

W toku prac nad studium na terenie gminy Ciepłowody wyznaczono następujące tereny określające kierunki zmian w przeznaczeniu terenów:

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, oznaczone symbolem - MMi;
- tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej, obiektów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, obiektów techniczno-produkcyjnych i obiektów infrastruktury technicznej, oznaczone symbolem- MMP;;
- tereny realizacji budowli związanych z rolnictwem, oznaczone symbolem RU;
- tereny rolnicze, oznaczone symbolem R;
- tereny istniejących lasów, oznaczone symbolem ZL;

- teren eksploatacji złóż mineralnych oraz towarzyszącej działalności przetwórczej, oznaczone symbolem PG;

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

Funkcja dominująca:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- zabudowa zagrodowa;
- nieuciążliwa zabudowa usługowa;

Funkcja dopuszczalna:

- zabudowa o innych funkcjach, z zastrzeżeniem, aby funkcje te nie powodowały uciążliwości dla podstawowej funkcji mieszkaniowej

Minimalna wielkość działki:

- pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną 1500m²,
- pod zabudowę zagrodową 1500m²,

Tereny realizacji budowli związanych z rolnictwem (RU).

Funkcja podstawowa:

- kubaturowa i niekubaturowa zabudowa związana z prowadzoną działalnością rolniczą

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

Funkcja podstawowa:

- działalność związaną z eksploatacją złóż
- obiekty budowlane związane z wydobywaniem, przetwarzaniem, składowaniem i transportem kopalin.

Funkcja niedopuszczalna:

- noworealizowana zabudowa mieszkaniowa,

Tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej (R).

Funkcja podstawowa:

- tereny rolnicze;

Funkcja dopuszczalna:

- pojedyncza zabudowa zagrodowa pod warunkiem posiadania gospodarstwa o powierzchni nie mniejszej niż średnie gospodarstwo rolne w gminie Ciepłowody oraz zapewnienia niezbędnej infrastruktury technicznej i dostępu do drogi publicznej.
- stawy hodowlane
- 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;
- tereny sportowe i rekreacyjne (boiska i place zabaw) wraz z obiektami stanowiącymi zaplecze sanitarne i techniczne tych obiektów (szatnie, widownie, pomieszczenia gospodarcze na sprzęt);

- obiekty związane z eksploatacją nowoudokumentowanych kopalin (po uprzednim wyznaczeniu obszaru i terenu górniczego)

Tereny lasów (ZL).

Funkcja podstawowa:

- lasy;
- dolesienia/ zalesienia;

Funkcja dopuszczalna:

- zabudowa związana z prowadzoną gospodarką leśną
- obiekty sportu i rekreacji (szlaki turystyczne piesze i rowerowe, tereny biwakowe i campingowe, itp)

2.1.3. Ustalenia szczegółowe dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego poszczególnych sołectw

Dla poszczególnych sołectw na terenie gminy Ciepłowody określono ustalenia szczegółowe dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego.

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

W studium 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

Współczynnik terenów biologicznie czynnych (TBC)

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.

•

Współczynnik zabudowania terenu budynkami (ZTB)

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.

Współczynnik intensywności gospodarki hodowlanej (IGH)

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.

Maksymalna wysokość zabudowy (MWZ)

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 kultu religijnego (kościół, dzwonnice).

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.

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 wydobyciem i przetwórstwem kopalin na terenach górniczych uzależniona jest od zgody właściwego organu nadzoru górniczego w zakresie zagospodarowania terenów górniczych).

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

W zakresie obszarów chronionych:

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. Ustalono zasady i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów chronionych na podstawie w/w ustawy oraz innych ustaw:

- Rezerwat przyrody „Muszkowicki Las Bukowy”
- Obszar chronionego krajobrazu „Wzgórza Niemczańsko- Strzelińskie”
- Strefy bezpośredniej ochrony ujęć wód podziemnych.
- Strefa ochrony zlewni wód Oławy.
- Strefa zagrożenia powodzią wyznaczona przez granicę zalewu powodzią '97.
- Strefa ochrony sanitarnej wokół cmentarzy

W zakresie zasad ochrona zasobów środowiska przyrodniczego w studium określono ustalenia mające na celu ochronę następujących zasobów gminy Ciepłowody:

- wody powierzchniowe i podziemne.
- gleby.
- surowce skalne - tereny górnicze i zasady eksploatacji surowców skalnych.

W zakresie ochrony przeciwpowodziowej:

W zakresie ochrony przeciwpowodziowej obowiązują następujące ustalenia:

- doliny rzek Małej Ślęży 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 Ślęży Małej.
- przewiduje się wykorzystanie istniejących stawów w Ciepłowodach na potrzeby ochrony przeciwpowodziowej
- dopuszcza się realizację zbiorników małej retencji oraz innych zbiorników retencyjnych na terenie gminy Ciepłowody

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

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków studium zawiera zasady inwestowania oraz wymogi dotyczące:

- ochrony konserwatorskiej obiektów wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych;
- zasady ochrony istniejących układów urbanistycznych;
- zasady zagospodarowania działek geodezyjnych z zabudową o cechach zabytkowych - zabytkami wpisanymi do ewidencji zabytków nieruchomych;
- zasady zagospodarowania nowego centrum wsi Ciepłowody – „obszaru przestrzeni publicznej”;
- zasady zagospodarowania terenów innej zabudowy;

- zasady ochrony zabytków archeologicznych.
- ochrony konserwatorskiej obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,
- ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,
- strefy „A” ochrony konserwatorskiej: w miejscowościach,
- strefy „B” ochrony konserwatorskiej w miejscowościach,
- strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego,
- strefy „E” ochrony ekspozycji,
- strefy „W” ochrony konserwatorskiej,
- strefy „OW” obserwacji archeologicznej,
- stref ochrony zabytkowych układów zieleni,
- zasad zagospodarowania terenów innej zabudowy.

2.4. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

W zakresie komunikacji drogowej przewiduje się:

Projektowana droga krajowa S-5.

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego przez teren gminy planowany jest. Poza węzłem na terenie gminy nie przewiduje się dodatkowych zjazdów i wjazdów.

- 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;
- modernizację drogi Nr 8 do parametrów dwujezdniowej drogi głównej ruchu przyspieszonego (GP 2x2) i zachowanie jej ograniczonej dostępności;
- 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;
- dla dróg powiatowych Nr 3070D oraz Nr 3004D ustala się klasę: drogi zbiorcze KDZ;
- dla pozostałych dróg ustala się klasę drogi lokalne KDL;
- dopuszcza się modernizację istniejących dróg powiatowych, w tym utwardzanie jezdni na odcinkach obecnie nieutwardzonych, zmianę nawierzchni poszerzenie jezdni, realizację utwardzonych chodników i ścieżek rowerowych;
- 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

W zakresie komunikacji kolejowej:

- docelowo zakłada się modernizację istniejących linii kolejowych wraz z zapleczem.
- dopuszcza się odbudowę (na odcinku pomiędzy Targowicą a Starym Henrykowem), oraz realizację nowych odcinków linii kolejowej na terenie gminy,

- 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).

W zakresie komunikacji rowerowej:

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

W zakresie parkingów:

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;

W zakresie kierunków rozwoju systemów infrastruktury technicznej

- 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.

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.

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 obsługującej 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.

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 (przydomowych) zbiorników na gaz płynny.

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.
- 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.
- 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 (postuluje się przyjęcie minimalnej odległości 400 metrów od istniejącej zabudowy mieszkaniowej).

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.

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.

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.

2.5. 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.

2.6. OBSZARY NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PZPWD 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.

2.7. OBSZARY DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MPZP NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, 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.

2.8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MPZP 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. Areal 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 mieszkaniowo-usługowej na terenie poszczególnych miejscowości gminy Ciepłowody.

2.9. 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.

2.11 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.

2.12 OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY.

Na terenie gminy Ciepłowody nie występują obszary pomników zagłady.

2.13 OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEN, 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.

2.14 TERENY ZAMKNIĘTE.

Na terenie gminy Ciepłowody nie występują tereny zamknięte.