

Uchwała Nr/13
Rady Gminy Ciepłowody
z dnia 2013r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w granicach wsi Ciepłowody

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j,t,Dz.U.2012.647 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr 104/XVI/12 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 28 marca 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w granicach wsi Ciepłowody, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowody, przyjętego Uchwałą Nr 140 XXV/08 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 30.12.2008 roku, uchwała co następuje:

Rozdział I - Ustalenia ogólne

§ 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w granicach wsi Ciepłowody, zwany dalej planem, obejmuje obszary działek nr: 848 (załącznik graficzny nr 1/4); 941 (załącznik graficzny nr 2/4); 1233, 1236, 1237, 1238, 1239 (załącznik graficzny nr 3/4); 1351, 1383/2 (załącznik graficzny nr 4/4) położonych w granicach wsi Ciepłowody. Przedmiot planu jest zgodny z ustaleniami zawartymi w art. 15, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. W planie, o którym mowa w ust 1 nie określa się:
 - 1) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ze względu na brak przedmiotu ustaleń;
 - 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 2

Następujące określenia w planie oznaczają:

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

- 8) urządzenia towarzyszące - urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, takie jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe, place pod śmietniki i osłony śmietnikowe oraz stacje transformatorowe;
- 9) uciążliwość – należy przez to rozumieć zjawiska lub stany szkodliwe dla ludzi i utrudniające ich funkcjonowanie, szczególnie w postaci przekroczenia norm dopuszczalnych poziomów hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, gruntu i wody;
- 10) uchwała – niniejsza uchwała.

§ 3

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu, składający się z 4-ch arkuszy, oznaczonych jako:
 - 1) Załącznik graficzny nr 1/4 w skali 1:1000;
 - 2) Załącznik graficzny nr 2/4 w skali 1:1000 ;
 - 3) Załącznik graficzny nr 3/4 w skali 1:1000;
 - 4) Załącznik graficzny nr 4/4 w skali 1:1000.
2. Następujące oznaczenia na rysunku planu stanowią obowiązujące ustalenia planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) granice opracowań planu w skal 1:1000;
 - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) symbole identyfikujące tereny;
 - 6) dopuszczalne kierunki dostępu do drogi;
3. Pozostałe oznaczenia graficzne planu nie stanowią jego ustaleń i mają charakter informacyjny.
4. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) załączniki graficzne 1/4, 2/4, 3/4, 4/4, stanowiące rysunek planu;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 5;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej stanowiące załącznik nr 6.

§ 4

1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przez co rozumie się wolnostojące budynki mieszkalne usytuowane na wydzielonych działkach;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, przez co rozumie się domy jednorodzinne, w których nie więcej niż 65% powierzchni użytkowej budynku przeznacza się na cele usług wymienionych w pkt 4);
 - 3) zabudowa zagrodowa z usługami, przez co rozumie się zabudowę zagrodową, w której poza funkcją mieszkaniową i rolniczą przeznacza się nie więcej niż 65% łącznej powierzchni użytkowej wszystkich budynków na cele usług wymienionych w pkt 4);
 - 4) usługi, przez co rozumie się w szczególności:
 - a) handel detaliczny, przez co rozumie się sprzedaż prowadzoną w sklepach;
 - b) gastronomia;
 - c) kluby fitness, siłownie;
 - d) usługi drobne, przez co rozumie się samodzielne budynki lub pomieszczenia w budynkach przystosowane do działalności takich jak: krawiectwo, zakłady szewskie, fryzjerstwo, solaria, gabinety kosmetyczne, serwisy RTV/AGD, serwisy rowerowe, serwisy samochodowe, a także obiekty do nich podobne nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
 - e) agroturystyka;
 - f) biura małe i gabinety, przez co rozumie się budynki lub ich części, w których prowadzona jest działalność w dziedzinie obsługi nieruchomości oraz związana z prowadzeniem interesów, w tym w szczególności działalność prawnicza, rachunkowość, księgowość i kontrola ksiąg, doradztwo, badania rynku i opinii publicznej, działalność pracowni projektowych, działalność w dziedzinie reklamy, pozyskiwanie personelu i rekrutacji pracowników, usługi fotograficzne, działalność agencji usług sekretarskich i biur tłumaczeń, agencji artystycznych oraz

działalność w zakresie informatyki i działalności pokrewnej, także gabinety lekarskie i stomatologiczne a także inne podobne, nie wymienione w innych kategoriach przeznaczenia terenu;

- 5) zieleń, w tym: zieleń izolacyjna, zieleń urządzona i przydomowa na działkach;
 - 6) łąki;
 - 7) komunikacja, przez co rozumie się : ulice i place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe.
2. Na każdym z terenów zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie.
 3. Ograniczenie, o którym mowa w ust. 2, nie dotyczy urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym.
 4. W celu zapewnienia właściwych warunków ochrony przed hałasem, wyróżnia się tereny, zaliczone do poszczególnych rodzajów dopuszczalnego poziomu hałasu, określonych w przepisach szczególnych: tereny dopuszczające zabudowę mieszkaniową oznaczone w planie symbolami MNU.
 5. Na obszarach sąsiadujących z terenami (obiektami) wymienionymi w ust. 4 wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących spowodować przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego w przepisach szczególnych poza granice nieruchomości, do której podmiot posiada tytuł prawny.

§ 5

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Ze względu na położenie terenu na obszarze jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) – Mała Słęża (SO0803) w procesie inwestycyjnym należy uwzględnić przepisy odrębne.
2. Nie ustala się zasad ochrony krajobrazu kulturowego – ze względu na brak obiektów tworzących taki krajobraz.

§ 6

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Ustala się ochronę zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych wskazanych na rysunku planu.
2. Ustala się ochronę obszaru obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach siedliska nowożytnego.
3. Ustala się ochronę układu ruralistycznego miejscowości Ciepłowodny w obrębie działek nr 941, 1233, 1236, 1237, 1238, 1239 polegającą na:
 - 1) zachowaniu historycznego układu urbanistycznego oraz jego poszczególnych elementów, tj. układ łańcuchowy wsi, miejscami dwudrożny z zabudową folwarczną po obu stronach drogi;
 - 2) projektowaniu nowej zabudowy w nawiązaniu do zabudowy historycznej pod względem lokalizacji (kalenicą prostopadle lub równoległe do drogi), w przypadku zespołów zabudowy mieszkaniowo-gospodarczej zespoły te na planie prostokąta lub kwadratu;
 - 3) nowa zabudowa winna nawiązywać do zabudowy historycznej, przyczym nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną.
4. Na obszarach wymienionych w ust. 1, 2 i 3 wszelkie prace ziemne oraz działalność inwestycyjną należy prowadzić w oparciu o przepisy odrębne.
5. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak obiektów tworzących takie dziedzictwo i takich dóbr.

§ 7

Ukształtowanie i lokalizacja budynków

1. Nową zabudowę na terenach dotychczas niezabudowanych należy lokalizować w nawiązaniu do wyznaczonych na rysunku planu indywidualnych linii zabudowy, natomiast na terenach, na których występuje już zabudowa w nawiązaniu do niej oraz dodatkowo wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy.
2. Lokalizacja zabudowy i ukształtowanie poszczególnych budynków musi także spełniać warunki określone w §6 ust.4. oraz przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.

§ 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

- 1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości.
2. Obowiązuje zakaz wydziałania działek nie mających dostępu do drogi publicznej znajdującej się poza granicą planu lub terenu w granicach planu o symbolu KDW, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki, mającej dostęp do drogi publicznej znajdującej się poza granicą planu lub terenu w granicach planu o symbolu KDW.
3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MNU) ustala się wielkość działek w przedziale $1250 \div 3000 \text{ m}^2$;
4. Ustala się minimalną i maksymalną szerokość frontu działek terenach MNU – w przedziale $25 \div 40 \text{ m}$.
5. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ustala się na poziomie 90^0 , z tolerancją do 50%.

§ 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Wyznacza się teren fragmentu drogi wewnętrznej pierwszego typu, oznaczony w planie symbolem **1.KDW.1**, w odniesieniu do którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) fragment stanowi trójkąt widoczności dla drogi wewnętrznej przebiegającej poza granicą planu, wg oznaczenia na rysunku planu;
 - 2) na terenie fragmentu drogi, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się następujące kategorie przeznaczenia terenu: ulice, chodniki i ciągi piesze, zieleni, inne urządzenia towarzyszące drogom i ich infrastrukturze.
2. Wyznacza się drogi wewnętrzne drugiego typu, oznaczone w planie symbolami **2.KDW.1**, **2.KDW.2**, w odniesieniu do których obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających powinna wynosić docelowo, łącznie z istniejącym pasem drogi poza granicami planu - 12 metrów;
 - 2) obowiązuje jedna jezdnia mająca co najmniej jeden pas ruchu w każdym kierunku jazdy;
 - 3) na całej długości jezdni dopuszcza się łączenie ruchu pieszego i kołowego, przy czym ruch pieszy powinien posiadać wyższy priorytet.
3. Wyznacza się drogę wewnętrzną trzeciego typu, oznaczoną w planie symbolem **3.KDW.1**, w odniesieniu do której obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających powinna wynosić 10 metrów;
 - 2) obowiązuje jedna jezdnia mająca co najmniej jeden pas ruchu w każdym kierunku jazdy;
 - 3) na całej długości jezdni dopuszcza się łączenie ruchu pieszego i kołowego, przy czym ruch pieszy powinien posiadać wyższy priorytet.
4. Dla dróg publicznych i wewnętrznych ustala się:
 - 1) utrzymanie, modernizację, rozbudowę i budowę urządzeń drogowych, w tym korektę łuków poziomych oraz realizację chodników, miejsc postojowych, placów do zawracania itp., dla uzyskania parametrów technicznych określonych w przepisach szczególnych;
 - 2) przebudowę skrzyżowań;
 - 3) umieszczanie zieleni izolacyjnej oraz tablic i szyldów – na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi;
 - 4) utrzymanie oraz możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, pasów zieleni, zieleni izolacyjnej oraz obiektów małej architektury.
5. Projektowane w obszarze zainwestowanym drogi wewnętrzne, nie stanowiące dróg ogólnodostępnych muszą spełniać wymagania wynikające z przepisów techniczno-budowlanych.

§ 10

Zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych

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

- 1) nie dopuszcza się lokalizowania nośników reklamowych na terenach dróg publicznych;

- 2) na terenach MNU, w przypadku występowania działalności usługowej dopuszcza się stosowanie nośników reklamowych i informacyjnych dotyczących tej działalności w formie tablic analogowych o powierzchni do 1.5 m²;
- 3) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się stosowanie analogowego podświetlenia nośników reklamowych światłem białym lub kolorowym oraz żarówkami neonowymi;
- 4) na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz stosowania nośników w postaci sterowanych cyfrowo wyświetlaczy, oraz tablic ze świecącymi wzorami złożonymi z diod LED.

§ 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

1. Na całym obszarze planu sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w obrębie terenów ulic i dróg KDW, dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach prowadzenie infrastruktury przez pozostałe tereny.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) włączenie wszystkich terenów do gminnej sieci wodociągowej, przy czym na terenach nie objętych siecią wodociągową dopuszcza się do czasu budowy tej sieci korzystanie i realizację z ujęć indywidualnych na zasadach zawartych w przepisach odrębnych;
 - 2) zaspokojenie potrzeb dla planowanych inwestycji, na cele komunalne i ochronę przeciwpożarową nastąpi poprzez rozbudowę sieci i urządzeń;
 - 3) zachowuje się istniejące i dopuszcza budowę lokalnych ujęć wody ze studni kopanych jako zabezpieczenie w przypadku awarii lub klęsk żywiołowych oraz z możliwością ich wykorzystania do celów gospodarczych.
3. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:
 - 1) sukcesywną rozbudowę gminnej sieci kanalizacyjnej obejmującą obszar planu z odprowadzeniem ścieków do systemu kanalizacji i oczyszczalni ścieków;
 - 2) do czasu zakończenia realizacji systemów dopuszcza się wykorzystanie i realizację zbiorników bezodpływowych lub przyobjektowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
 - 3) obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych odpowiednio ścieków komunalnych i bytowych do wód powierzchniowych i do ziemi;
 - 4) odprowadzania wód deszczowych z dróg, parkingów, terenów usługowych oraz mieszkaniowych - zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 5) na całym obszarze obowiązuje zakaz wprowadzania ścieków bytowych do kanalizacji deszczowej a także wód opadowych do kanalizacji sanitarnej.
4. Dla obiektów budowlanych należy zapewnić miejsca na place pod śmietniki zapewniające możliwość segregacji odpadów.
5. Dopuszcza się budowę oraz rozbudowę sieci i urządzeń przesyłu i zaopatrzenia w gaz ziemny.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
 - 1) nie dopuszcza się napowietrznej parowej sieci ciepłej;
 - 2) wymaga się stosowania indywidualnych, wysokosprawnych systemów z wykorzystaniem atestowanych urządzeń grzewczych.
6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) zasilanie obszaru z istniejących stacji elektroenergetycznych poprzez istniejące linie i stacje transformatorowe - według warunków ustalonych przez dysponenta urządzeń;
 - 2) rozbudowę sieci niskich napięć oraz punktów oświetlenia ulicznego w pasach drogowych i na terenach przyległych określonych w odpowiednich ustaleniach planu;
 - 3) na całym obszarze planu zabrania się budowy i rozbudowy istniejących sieci napowietrznych, które powinny być sukcesywnie zamienione na kablowe;
 - 4) w obrębie przestrzeni publicznych oraz terenów zabudowy, z wyłączeniem mieszkalnictwa jednorodzinnego oraz pasów zieleni izolacyjnej dopuszcza się realizację niezbędnych urządzeń elektroenergetycznych rozdzielczych.
7. System łączności na obszarze objętym planem przewiduje się odpowiednio:

- 1) dopuszcza się prowadzenie podziemnej sieci telekomunikacyjnej na terenach wszystkich ulic, i terenach KDW w obszarze objętym planem;
- 2) utrzymuje się istniejący system łączności przewodowej oraz ustala kontynuację budowy sieci magistralnych i abonenckich;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń przekaźnikowych, z wyjątkiem wieżowych w terenach dopuszczających zabudowę mieszkalną.

Rozdział II - Ustalenia strefowe

§ 12

1. Ustala się strefę „Zabudowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług” oznaczoną symbolem MNU.
2. Dla terenów należących do strefy „Zabudowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług” ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;
 - 3) zabudowa zagrodowa;
 - 4) zabudowa zagrodowa z usługami;
 - 3) komunikacja;
 - 4) zieleń.
3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków:
 - 1) podstawową formą zabudowy winny być – budynki wolnostojące, z poddaszem użytkowym, z możliwością podpiwniczenia. Dopuszcza się łączenie budynków mieszkalnych z gospodarczymi i garażowymi. Preferuje się nadawanie budynkom rzutu zgodnego z tradycją historyczną – wydłużonego prostokąta;
 - 2) w przypadku lokalizowania na jednej działce zespołu budynków należy sytuować je względem siebie prostopadle lub równolegle, nie zezwala się na wprowadzanie innych kierunków;
 - 3) gabaryty, forma architektoniczna budynków i pozostałych elementów zagospodarowania (mała architektura, ogrodzenia, zieleń) powinny być kształtowane w sposób nawiązujący harmonijnie do cech lokalnego krajobrazu i sąsiadującej zabudowy z uwzględnieniem położenia i ekspozycji. Dla zapewnienia ciągłości kulturowej zaleca się stosowanie rozwiązań przestrzennych i estetycznych nawiązujących do tradycji budownictwa regionu - tzw. stylu sudeckiego, poprzez sytuację, skalę, bryłę i formę architektoniczną;
 - 4) wymiar pionowy budynków nie może przekraczać 12 metrów;
 - 5) maksymalna liczba kondygnacji nie większa niż 3, wliczając w to poddasze użytkowe;
 - 6) ustala się kalenicowe usytuowanie budynków względem ulicy, z której odbywa się wjazd na działkę;
 - 7) dopuszcza się garaże wolnostojące lub wbudowane;
 - 8) wymagana forma dachu: kalenicowy, dwu- lub wielospadowy, symetryczny o jednakowym nachyleniu głównych połaci 30° - 50° , z możliwością doświetlenia poprzez realizację lukarn, świetlików lub okien dachowych, z dopuszczeniem zadaszeń nad wejściami, naczółków itp.;
 - 9) dla budynków gospodarczych i garaży - forma dachu dostosowana do dachu budynku mieszkalnego na tej samej działce, w innym przypadku - nie ustala się;
 - 10) dla wszystkich obiektów usytuowanych na działce obowiązuje ten sam kąt nachylenia połaci oraz materiał pokryciowy;
 - 11) wymaganym pokryciem dachu jest dachówka lub elementy dachówkopodobne, w kolorach: naturalnym ceglastym, czarnym lub ciemnoszarym.
4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźnik intensywności zabudowy: $0.1 \div 0.35$;
 - 2) obszar zabudowany nie może stanowić więcej niż 45% powierzchni działki;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 35% powierzchni działki.
5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kompozycji przestrzennej: obowiązują ogrodzenia z różnorodnych materiałów, o przezroczystości większej niż 30%, z wyjątkiem żywopłotów oraz ogrodzeń betonowych prefabrykowanych.
6. Obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca na każde mieszkanie oraz 1 miejsce dodatkowe, na każde $25m^2$ powierzchni usługowej.

7. Miejsca parkingowe należy zlokalizować na działce zawierającej mieszkania, dla których liczona jest ilość tych miejsc.

Rozdział III - Ustalenia dla poszczególnych terenów

§ 13

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNU.1 obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług”.
2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sytuowania budynków - dojazdy obowiązują od strony terenów komunikacji publicznej znajdującej poza granicą planu, przylegających do południowo zachodniej i południowo wschodniej granicy działki nr 848.

§ 14

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNU.2 obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług”.
2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sytuowania budynków - dojazdy obowiązują od strony terenów komunikacji publicznej znajdującej poza granicą planu, przylegających do wschodniej granicy działki nr 941.

§ 15

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNU.3 obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług”.
2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sytuowania budynków - dojazdy obowiązują od strony terenu drogi 2.KDW.2 oraz terenów komunikacji publicznej znajdującej poza granicą planu, przylegających do zachodnich granic działek nr 1236 i 1237.

§ 16

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNU.4 obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług”.
2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sytuowania budynków - dojazdy obowiązują od strony terenu drogi 2.KDW.1 oraz terenów komunikacji publicznej znajdującej poza granicą planu, przylegających do zachodniej granicy działki nr 1233.

§ 17

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNU.5 obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług”.
2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sytuowania budynków - dojazdy obowiązują od strony terenów komunikacji publicznej znajdującej poza granicą planu, przylegających do północno zachodniej granicy działki nr 1383/2.

§ 18

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNU.6 obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług”.
2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sytuowania budynków - dojazdy obowiązują od strony terenu drogi 3.KDW.1 oraz terenów komunikacji publicznej znajdującej poza granicą planu, przylegających do południowo wschodniej granicy działki nr 1351.

§ 19

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZŁ.1 i ZŁ.2 ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu: zieleni łąkowa.
2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sytuowania budynków: zakazuje się wznoszenia budynków i budowli.

Rozdział IV - Ustalenia końcowe

§ 20

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

- 1) 1 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDW.1, 2.KDW.1, 2.KDW.2, 3.KDW.1;
- 2) 1 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: ZŁ.1, ZŁ.2;
- 3) 30 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MNU.1, MNU.2, MNU.3, MNU.4, MNU.5, MNU.6;

§ 21

W obszarze objętym planem ustala się następujące tereny przeznaczone do realizacji inwestycji celu publicznego: ulice wewnętrzne, oznaczone w planie symbolami 1.KDW.1, 2.KDW.1, 2.KDW.2, 3.KDW.1;

§ 22

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ciepłowody.

§ 23





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

NEGO CZĘŚCI WSI CIEPŁOWODY



ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 3/4
do uchwały Rady Gminy Ciepłowody
Nr

LEGENDA:


OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

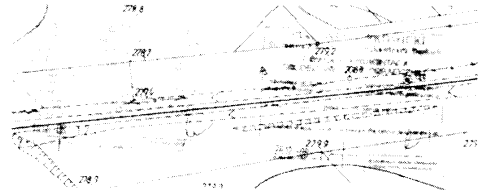
-  granica opracowania
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalne linie zabudowy
-  dopuszczalny kierunek dostępu do drogi

SYMBOLE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU

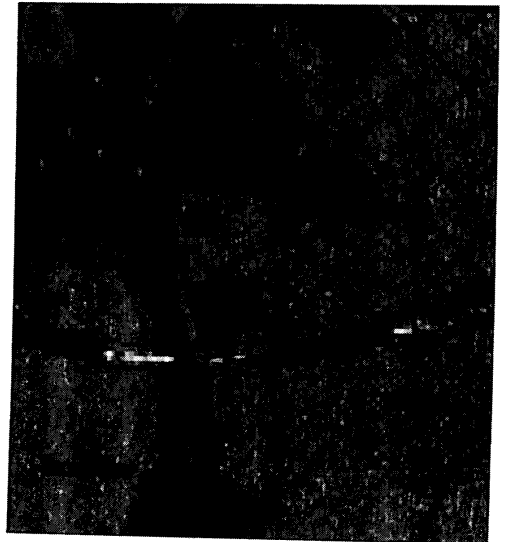
-  **MNW** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem funkcji usługowej
-  **KDW** tereny dróg wewnętrznych, wydzielonych

SYMBOLE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

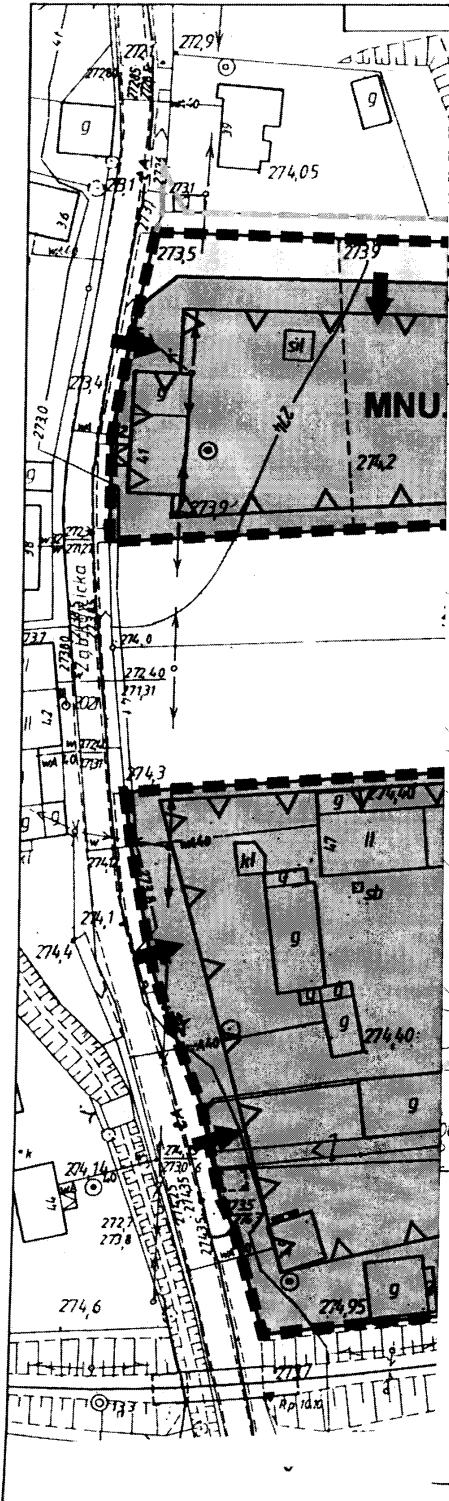
-  zewidencjonowane stanowiska archeologiczne



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CIEPŁOWODY



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



Załącznik nr 5
do uchwały Nr
Rady Gminy Ciepłowody
z dnia 2013r

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /j.t.Dz.U.2012.647/ Rada Gminy Ciepłowody rozstrzyga co następuje:

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

Załącznik nr 6
do uchwały Nr
Rady Gminy Ciepłowody
z dnia2013r

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /j.t.Dz.U.2012.647 / Rada Gminy Ciepłowody rozstrzyga co następuje:

Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz z przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych realizacji ustaleń planu wynika, iż jego przyjęcie oraz realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej nie pociąga za sobą wydatków z budżetu gminy

UZASADNIENIE

Przedstawiany do uchwalenia na dzisiejszej sesji projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rozpoczęcie prac nastąpiło na podstawie uchwały nr 104/XVI/12 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 28 marca 2012r. Granice planu obejmują niżej wymienione 4 obszary położone w granicach wsi Ciepłowody o łącznej powierzchni ok. 5,08 ha:

1. dz. nr 848 obręb Ciepłowody o powierzchni 0,95 ha – zał. graf. nr 1/4 do uchwały mpzp
2. dz. nr 941 obręb Ciepłowody o powierzchni 0,24 ha – zał. graf. nr 2/4 do uchwały mpzp
3. dz. nr 1233, 1236, 1237, 1238, 1239, obręb Ciepłowody o powierzchni 2,57 ha – zał. graf. nr 3/4 do uchwały mpzp
4. dz. nr 1351, 1383/2 obręb Ciepłowody o powierzchni 1,32 ha – zał. graf. nr 4/4 do uchwały mpzp.

Przedmiotem miejscowego planu jest określenie dla w/wym. terenów funkcji mieszkaniowej, w tym jednorodzinnej z towarzyszeniem usług, w tym usług nie związanych z obsługą działalności rolniczej.

Ustalenia miejscowego planu nie naruszają zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowody.

W toku procedury formalno-prawnej sporządzania planu, zgodnie z art.17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. ogłoszono o zbieraniu wniosków do projektu planu w prasie i na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy na etapie rozpoczęcia prac nad planem, w okresie od 25 kwietnia do 31 maja 2012 r., brak wniosków złożonych w tym okresie,
2. zawiadomiono uprawnione organy i jednostki o rozpoczęciu prac nad planem, pismem nr BGP.6722.1.12 z dnia 25 kwietnia 2012r oraz rozpatrzono zgłoszone wnioski,
3. sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko, po uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska zakresu prognozy,
4. sporządzono prognozę finansową realizacji ustaleń planu,
5. zaopiniowano i uzgodniono projekt planu z organami i jednostkami,
6. wprowadzono zmiany do zapisów projektu planu zgodnie z uzyskanymi opiniami i uzgodnieniami,
7. wyłożono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 2 stycznia do 31 stycznia 2013r. z terminem składania uwag do dnia 15 lutego 2013r. W dniu 31 stycznia 2013r odbyła się dyskusja publiczna. W trakcie tego etapu nie złożono żadnej uwagi do projektu miejscowego planu,
8. uzyskano decyzję nr GZ.tr.057-602-520/12 Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 29 listopada 2012r na zmianę **4,62 ha** gruntów rolnych na cele nierolnicze określone planem.

W związku z zakończeniem procedury sporządzenia miejscowego planu stwierdzam, iż przedkładana uchwała może podlegać uchwaleniu przez Radę Gminy.

Załącznik do uzasadnienia
Uchwały Nr /13
Rady Gminy Ciepłowody
z dnia 2013 roku.

O Ś W I A D C Z E N I E

Niniejszym oświadczam, że przedkładany Wysokiej Radzie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w granicach wsi Ciepłowody nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowody” przyjętego uchwałą Nr140/XXV/08 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 30 grudnia 2008 r.

U Z A S A D N I E N I E

Obszary objęte projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa wyżej, w granicach określonych na rysunkach planu położone są w zasięgu projektowanego zainwestowania wsi Ciepłowody, dla których w studium ustalono następujące przeznaczenie: „**Tereny zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej, obiektów produkcji w gospodarstwach rolnych, obiektów techniczno-produkcyjnych i obiektów infrastruktury technicznej**”.

Biorąc powyższe pod uwagę oraz spełnienie wszystkie nakazanych w „Studium.... Gminy Ciepłowody” czynności, a także uzyskane pozytywne stanowiska właściwych organów i jednostek uprawnionych do opiniowania i uzgadniania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, należy stwierdzić, że został spełniony wymóg o braku naruszenia kierunku zagospodarowania tych obszarów określonego w studium.

Ciepłowody, dnia marzec 2013 roku