

## Uchwała Nr 282/XLV/14

Rady Gminy Ciepłowody

z dnia 08.10.2014r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi: Dobrzenice, Jakubów, Muszkowice, Cienkowice i Czesławice.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t.Dz.U.2013.594 ze zm.), art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.Dz.U.2012.647 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr 150/XXIII/12 z dnia 30. 10. 2012r Rady Gminy Ciepłowody w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi: Dobrzenice, Jakubów, Muszkowice, Cienkowice i Czesławice, 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 części wsi: **Dobrzenice, Jakubów, Muszkowice, Cienkowice i Czesławice**, zwany dalej planem, obejmuje obszary położone w obrębie wymienionych wsi, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu granicami.
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) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym w szczególności terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak przedmiotu ustaleń;
  - 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej, ze względu na brak przedmiotu ustaleń.

#### § 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, schodów, balkonów, wykuszy, tarasów, loggii, gzymsów i okapów nie przekraczających tej linii o więcej niż 1,5 m i części podziemnych obiektów budowlanych, nawierzchni utwardzonych oraz uzbrojenia terenu;
- 2) przepisy szczególne i odrębne – obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, przepisy prawa miejscowego oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z prawomocnych decyzji;
- 3) przeznaczenie podstawowe terenu - należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, które dominuje na danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 4) przeznaczenie uzupełniające terenu - należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 5) 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;
- 6) strefa – zbiór rozłącznych terenów, którym przypisano tę samą grupę ustaleń;

- 7) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 8) uciążliwość – należy przez to rozumieć zjawiska lub stany wpływające negatywnie na komfort zamieszkiwania;
- 9) uchwała – niniejsza uchwała.

### § 3

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, składający się z 6 załączników graficznych, ponumerowanych od 1/6 do 6/6, stanowiący załączniki do niniejszej uchwały..
2. Następujące oznaczenia na rysunku planu stanowią obowiązujące ustalenia planu:
  - 1) granica opracowania planu miejscowego;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) symbole identyfikujące tereny;
  - 5) dopuszczalne kierunki dostępu do drogi;
  - 6) granica strefy obserwacji archeologicznej;
3. Pozostałe oznaczenia graficzne planu nie stanowią jego ustaleń i mają charakter informacyjny.
4. Załącznikami do uchwały są:
  - 1) rysunek planu stanowiący załączniki nr 1/6, 2/6, 3/6, 4/6, 5/6 i 6/6 do uchwały;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 7;
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej stanowiące załącznik nr 8.

### § 4

1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług, przez co rozumie się domy jednorodzinne, w których nie więcej niż 65% powierzchni użytkowej budynków przeznacza się na cele usług wymienionych w pkt 5);
  - 3) zabudowa zagrodowa w rozumieniu przepisów odrębnych.
  - 4) usługi, przez co rozumie się w szczególności:
    - a) handel detaliczny;
    - b) mała gastronomia;
    - c) usługi drobne;
    - d) agroturystyka;
  - 5) wytwórczość drobna, przez co rozumie się w szczególności produkcję i wytwórczość:
    - a) żywności;
    - b) rękodzieła;
    - c) tekstyliów;oraz innych podobnych w ilościach nieprzemysłowych i w procesach technologicznych pozwalających na spełnienie wymogów zawartych w ust. 4.;
  - 6) zieleni urządzonej;
  - 7) komunikacja;
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, ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów oznaczonych na rysunku planu stosownym symbolem, odpowiednio:
  - 1) MNU – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkalno – usługowe;

2) MR – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe.

## § 5

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Ze względu na położenie terenów objętych planem miejscowym na obszarze jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP):
  - 1) Oława od źródła do Podgródki o kodzie PLRW600613341929 – dot. zał. nr 3/6 i 6/6,
  - 2) Cieńkówka o kodzie PLRW600061334169, które stanowią części wód Oława od źródła do Krynki (SO0914) – dot. zał. nr 4/6 i 5/6,
  - 3) Mała Śleza od źródła do Pluskawy o kodzie PLRW6000161336469, która stanowi część scalonej części wód Mała Śleza (SO08003) – dot. zał. nr 1/6 i 2/6,- w procesie inwestycyjnym należy uwzględnić przepisy odrębne.
2. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
3. Nie ustala się zasad ochrony krajobrazu kulturowego – ze względu na brak obiektów tworzących taki krajobraz.

## § 6

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Ustala się ochronę układu ruralistycznego dla terenów położonych w obrębach: Dobrzenice (wg zał. nr 1/6), Muszkowice (wg zał. nr 3/6), Cienkowice (wg zał. nr 4/6), Czesławie (wg zał. n 6/6) oraz części terenu położonego w obrębie Jakubów (wg zał. nr 2/6) objętych planem, polegająca na:
  - 1) zachowaniu historycznego układu urbanistycznego;
  - 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, przy czym nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną.
  - 4) wszelkie zamierzenia i działania, w tym remonty, przebudowy i rozbudowy należy prowadzić w oparciu o przepisy odrębne.
2. Obejmuje się ochroną obiekty zabytkowe ujęte w ewidencji, oznaczone na rysunku planu, w zał. graficznym nr 3/6 – obręb Muszkowice, wobec których ustala się obowiązek prowadzenia wszelkiej działalności inwestycyjnej w oparciu o przepisy odrębne.
3. Dla terenów objętych strefą ochrony układu ruralistycznego, wymienionych w ust. 1 wprowadza się ochronę archeologiczną, wszelkie prace ziemne oraz działalność inwestycyjną należy prowadzić w oparciu o przepisy odrębne.
4. Nie ustala się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak obiektów tworzących takie dziedzictwo i takich dóbr.

## § 7

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Nową zabudowę na terenach dotychczas niezabudowanych należy lokalizować z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, w odległości min. 6,0 m od linii rozgraniczających drogi publiczne oraz min. 8,0 m od linii rozgraniczającej drogę powiatową, która jest tożsama z granicą południowo - zachodnią terenu MR.3 (zał. nr 5/6).
2. Lokalizacja zabudowy i ukształtowanie poszczególnych budynków musi także spełniać warunki określone w §6 ust.1. oraz przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.

## § 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości.
2. Obowiązuje zakaz wydzielania działek nie mających dostępu do drogi publicznej, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki, mającej dostęp do wyżej wymienionych dróg.
3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MNU) ustala się wielkość działek w przedziale  $1000 \div 2500 \text{ m}^2$  ;
4. Ustala się minimalną i maksymalną szerokość frontu działek terenach MNU – w przedziale  $25 \div 35 \text{ m}$ .
5. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego –  $90^\circ$ , z tolerancją  $\pm 30\%$ .
6. Parametry, o których mowa wyżej nie odnoszą się do terenów komunikacji wewnętrznej oraz infrastruktury technicznej.

## § 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Wyznacza się drogę wewnętrzną, oznaczoną w planie miejscowym symbolem **KDW**, w odniesieniu do której obowiązują następujące ustalenia docelowe:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających powinna wynosić co najmniej 6,0 metrów, z niezbędnymi poszerzeniami w strefach włączenia do innych dróg;
  - 2) obowiązuje jedna jezdnia lub ciąg pieszo-jezdny;
2. W pasie drogi, o której mowa jest w ust. 1 zezwala się na prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego.

## § 10

Zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych

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

- 1) na terenach MNU, w przypadku występowania działalności usługowej dopuszcza się stosowanie nośników reklamowych i informacyjnych dotyczących tej działalności w formie tablic analogowych o powierzchni do  $1.5 \text{ m}^2$ ;
- 2) 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. 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) 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.
2. 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) dopuszcza się wykorzystanie i realizację zbiorników bezodpływowych lub przyobiektowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
  - 3) obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych odpowiednio ścieków komunalnych i bytowych do wód powierzchniowych i do ziemi;

- 4) odprowadzania wód deszczowych z dróg, parkingów, terenów usługowych oraz mieszkaniowych - zgodnie z przepisami szczegółowymi;
3. Dopuszcza się budowę sieci i urządzeń przesyłu i zaopatrzenia w gaz ziemny.
4. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się wymóg stosowania indywidualnych, wysokosprawnych systemów z wykorzystaniem atestowanych urządzeń grzewczych ograniczających emisję substancji szkodliwych do atmosfery, opartych o ekologiczne źródła energii.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - 1) zasilanie obszaru z istniejących stacji elektroenergetycznych poprzez istniejące linie i stacje transformatorowe;
  - 2) na całym obszarze planu zabrania się budowy i rozbudowy istniejących sieci napowietrznych, które powinny być sukcesywnie zamienione na kablowe;
  - 3) w obrębie terenów zabudowy dopuszcza się realizację niezbędnych urządzeń elektroenergetycznych rozdzielczych.
6. System łączności na obszarze objętym planem przewiduje się odpowiednio:
  - 1) utrzymuje się istniejący system łączności przewodowej oraz ustala kontynuację budowy sieci magistralnych i abonenckich;
  - 2) 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 podstawowego terenu:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;
  - 3) komunikacja wewnętrzna, miejsca postojowe;
3. Dla terenów należących do strefy „Zabudowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług” ustala się następujące kategorie przeznaczenia uzupełniającego terenu:
  - 1) usługi i drobna wytwórczość;
  - 2) zieleni urządzona
4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków:
  - 1) podstawową formą zabudowy winny być – budynki wolnostojące, z poddaszem użytkowym, z możliwością podpiwniczenia. Dopuszcza się łączenie budynków mieszkalnych z gospodarczymi i garażowymi;
  - 2) preferuje się nadawanie budynkom rzutu zgodnego z tradycją historyczną – wydłużonego prostokąta;
  - 3) w przypadku lokalizowania na jednej działce zespołu budynków należy sytuować je względem siebie prostopadle lub równolegle, nie zezwala się na wprowadzanie innych kierunków;
  - 4) gabaryty, forma architektoniczna budynków i pozostałych elementów zagospodarowania (mała architektura, ogrodzenia, zieleni) powinny być kształtowane w sposób nawiązujący harmonijnie do cech lokalnego krajobrazu i sąsiadującej zabudowy z uwzględnieniem położenia i ekspozycji. Dla zapewnienia ciągłości kulturowej zaleca się stosowanie rozwiązań przestrzennych i estetycznych nawiązujących do tradycji budownictwa regionu - tzw. stylu sudeckiego, poprzez sytuację, skalę, bryłę i formę architektoniczną;
  - 5) wysokość budynków nie może przekraczać 12 metrów;
  - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż 3, wliczając w to poddasze użytkowe;
  - 7) w przypadku realizacji zespołu budynków ustala się ich sytuowania na rzucie prostokąta, także otwartego z jednej bądź dwóch stron;
  - 8) dopuszcza się garaże wolnostojące lub wbudowane;

- 9) wymagana forma dachu – dach kalenicowy, dwu- lub wielospadowy, symetryczny o jednakowym nachyleniu głównych połaci 30° - 50°, z możliwością doświetlenia poprzez realizację lukarn, świetlików lub okien dachowych, z dopuszczeniem zadaszeń nad wejściem, naczółków itp.;
- 10) dla budynków gospodarczych i garaży - forma dachu dostosowana do dachu budynku mieszkalnego na tej samej działce;
- 11) dla wszystkich obiektów usytuowanych na działce obowiązuje ten sam kąt nachylenia połaci oraz materiał pokryciowy;
- 12) wymaganym pokryciem dachu jest dachówka lub elementy dachówkopodobne, w kolorach: naturalnym ceglastym, czarnym lub ciemnoszarym;
5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźnik intensywności zabudowy:  $0.1 \div 0.35$ ;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie może stanowić więcej niż 40% powierzchni działek dla zamierzenia inwestycyjnego;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 35% powierzchni działki.
6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kompozycji przestrzennej;
  - 1) obowiązują ogrodzenia z różnorodnych materiałów, o przezroczystości większej niż 30%;
  - 2) wskaźnik przezroczystości, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy żywopłotów oraz ogrodzeń o wysokości do 0,6m.
7. Obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca na każde mieszkanie oraz 1 miejsce dodatkowe, na każde 25m<sup>2</sup> powierzchni usługowej.
8. Miejsca parkingowe należy zlokalizować na działkach objętych inwestycją.

### § 13

1. Ustala się strefę „Zabudowa zagrodowa” oznaczoną symbolem **MR**.
2. Dla terenów należących do strefy „Zabudowa zagrodowa” ustala się następujące kategorie przeznaczenia podstawowego terenu:
  - 1) zabudowa zagrodowa;
  - 2) komunikacja wewnętrzna, miejsca postojowe;
3. Dla terenów należących do strefy „Zabudowa zagrodowa” ustala się następujące kategorie przeznaczenia uzupełniającego terenu:
  - 1) agroturystyka;
  - 2) usługi i drobna wytwórczość, związane bezpośrednio z prowadzonym gospodarstwem rolnym;
  - 3) zieleni urządzona
4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków:
  - 1) podstawową formą zabudowy winny być – budynki wolnostojące, z poddaszem użytkowym, z możliwością podpiwniczenia. Dopuszcza się łączenie budynków mieszkalnych z gospodarczymi i garażowymi;
  - 2) preferuje się nadawanie budynkom rzutu zgodnego z tradycją historyczną – wydłużonego prostokąta;
  - 3) w przypadku lokalizowania na jednej działce zespołu budynków należy sytuować je względem siebie prostopadle lub równolegle, nie zezwala się na wprowadzanie innych kierunków;
  - 4) gabaryty, forma architektoniczna budynków i pozostałych elementów zagospodarowania (mała architektura, ogrodzenia, zieleni) powinny być kształtowane w sposób nawiązujący harmonijnie do cech lokalnego krajobrazu i sąsiadującej zabudowy z uwzględnieniem położenia i ekspozycji. Dla zapewnienia ciągłości kulturowej zaleca się stosowanie rozwiązań przestrzennych i estetycznych nawiązujących do tradycji budownictwa regionu - tzw. stylu sudeckiego, poprzez sytuację, skalę, bryłę i formę architektoniczną;
  - 5) wysokość budynków nie może przekraczać 12 metrów;
  - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż 3, wliczając w to poddasze użytkowe;
  - 7) w przypadku realizacji zespołu budynków ustala się ich sytuowania na rzucie prostokąta, także otwartego z jednej bądź dwóch stron;

- 8) dopuszcza się garaże wolnostojące lub wbudowane;
- 9) wymagana forma dachu – dach kalenicowy, dwu- lub wielospadowy, symetryczny o jednakowym nachyleniu głównych połaci 30° - 50°, z możliwością doświetlenia poprzez realizację lukarn, świetlików lub okien dachowych, z dopuszczeniem zadaszeń nad wejściem, naczółków itp.;
- 10) dla budynków gospodarczych i garaży - forma dachu dostosowana do dachu budynku mieszkalnego na tej samej działce;
- 11) dla wszystkich obiektów usytuowanych na działce obowiązuje ten sam kąt nachylenia połaci oraz materiał pokryciowy;
- 12) wymaganym pokryciem dachu jest dachówka lub elementy dachówkopodobne, w kolorach: naturalnym ceglastym, czarnym lub ciemnoszarym;
5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźnik intensywności zabudowy: 0.1 ÷ 0.5;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie może stanowić więcej niż 50% powierzchni działek dla zamierzenia inwestycyjnego;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 25% powierzchni działki.
6. Na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się hodowlę zwierząt gospodarskich w ilości nie przekraczającej 10 sztDJP.
7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kompozycji przestrzennej;
  - 1) obowiązują ogrodzenia z różnorodnych materiałów, o przezroczystości większej niż 30%;
  - 2) wskaźnik przezroczystości, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy żywopłotów oraz ogrodzeń o wysokości do 0,6m.
8. Obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca na każde mieszkanie.
9. Miejsca parkingowe należy zlokalizować na działkach objętych inwestycją.

### **Rozdział III - Ustalenia dla poszczególnych terenów**

#### **§ 14**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNU.1** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług”.
2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sytuowania budynków – kierunek dostępu do drogi publicznej od strony terenu KDW.

#### **§ 15**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNU.2** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług”.
2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sytuowania budynków – kierunek dostępu do drogi publicznej od strony przyległej do zachodniej granicy drogi powiatowej.

#### **§ 16**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNU.3** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług”.
2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sytuowania budynków – kierunek dostępu do drogi publicznej od strony przyległej do południowej granicy drogi powiatowej oraz od strony północnej poprzez drogę transportu rolnego, przylegającą do granic planu miejscowego.

#### **§ 17**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNU.4** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług”.
2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sytuowania budynków – kierunek dostępu do drogi publicznej od strony przyległej do południowej granicy drogi gminnej.

### § 18

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MR.1** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa zagrodowa”.
2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sytuowania budynków – kierunek dostępu do drogi publicznej od strony przyległej do zachodniej granicy drogi powiatowej.

### § 19

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MR.2** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa zagrodowa”.
2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sytuowania budynków – kierunek dostępu do drogi publicznej od strony przyległej do północno-wschodniej granicy drogi powiatowej.

### § 20

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MR.3** obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa zagrodowa”.
2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sytuowania budynków – kierunek dostępu do drogi publicznej od strony przyległej do południowo-zachodniej granicy drogi powiatowej.

## Rozdział IV - Ustalenia końcowe

### § 21

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

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

### § 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.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy

Władysław Gluza







**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI: Dobrzenice, Jakubów, Muszkowice, Cienkowice i Czesławice**



**OBRĘB DOBRZENICE**  
**ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1/6**  
do uchwały Rady Gminy Ciepłowody  
Nr 282/XL.V/14 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 08.10.2014r.

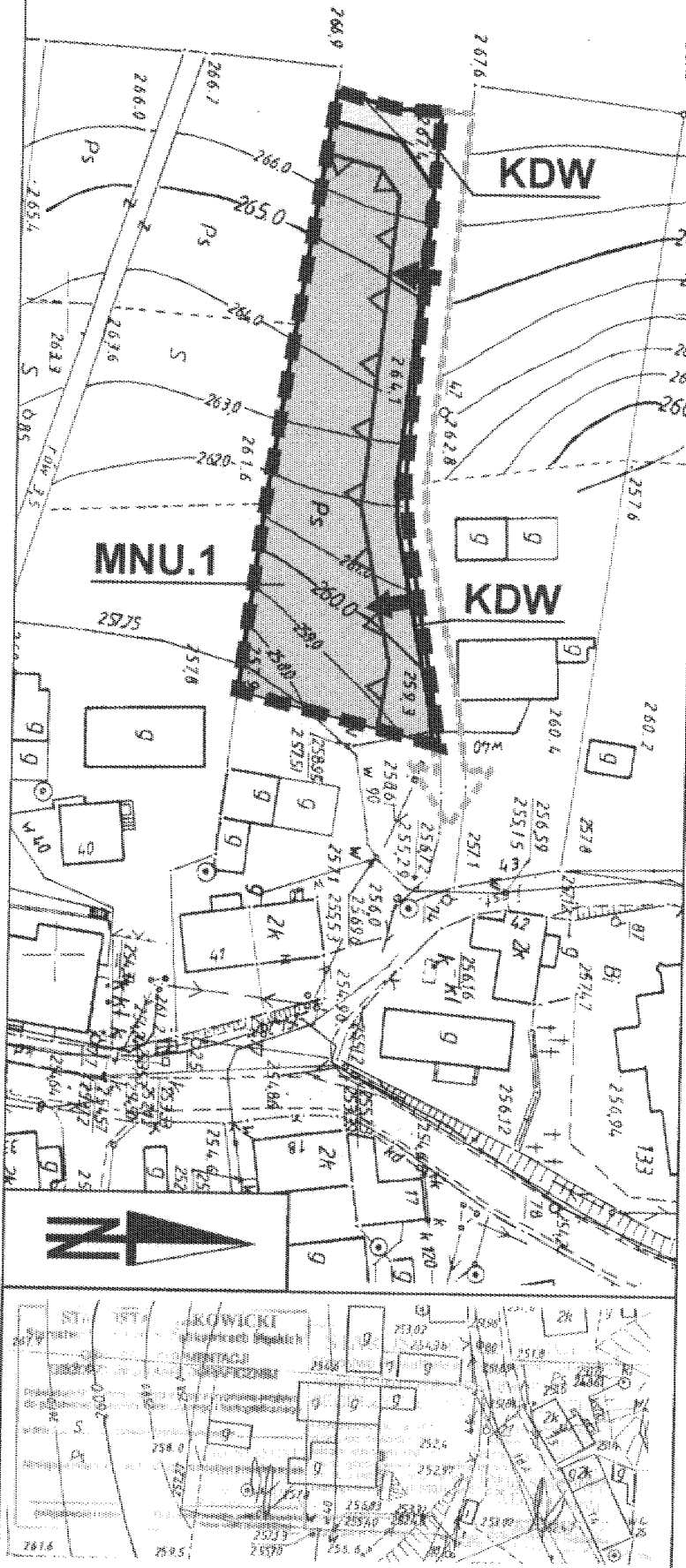
**LEGENDA:**

**OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU**

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

**SYMBOLE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU**

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



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

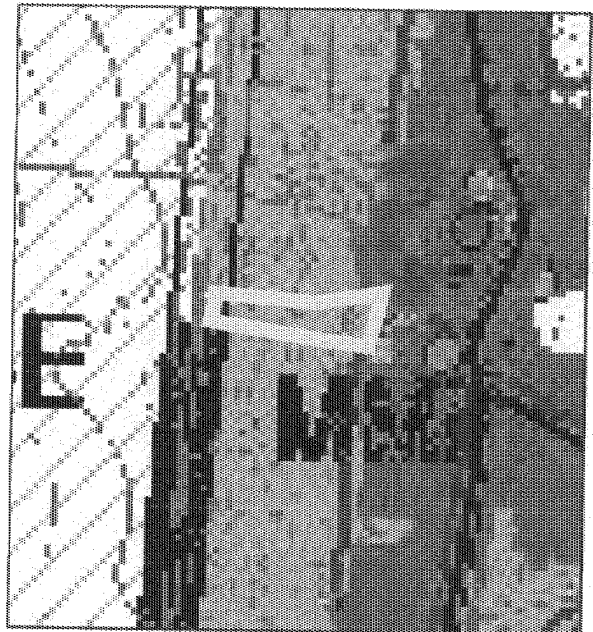


**URB - BIS SC**

PRACOWNIA URBAŃSTWICZNO - ARCHITEKTONICZNA

58-200 Dzierżoniów, Rynek 37/4

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CIEPŁOWODY



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

SKALA 1:1000

10 0 10 30 50 PRZEWODNICZĄCY 100 m






Władysław Grzecha

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI: Dobrzenice, Jakubów, Muszkowice, Cienkowice i Czesławice**



**OBRĘB JAKUBÓW**  
ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 2/6  
do uchwały Rady Gminy Ciepłowody  
Nr 282/XLV/14 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 08.10.2014r.

**LEGENDA:**


**OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU**

-  granice opracowania planu miejscowego
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalne linie zabudowy
-  dopuszczalny kierunek dostępu do drogi
-  granica strefy obserwacji archeologicznej

**SYMBOLE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU**

-  zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem funkcji usługowej
-  tereny zabudowy zagrodowej

**SYMBOLE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU**

-  stanowiska archeologiczne wpisane do ewidencji, o powierzchni powyżej 0,5 ha

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

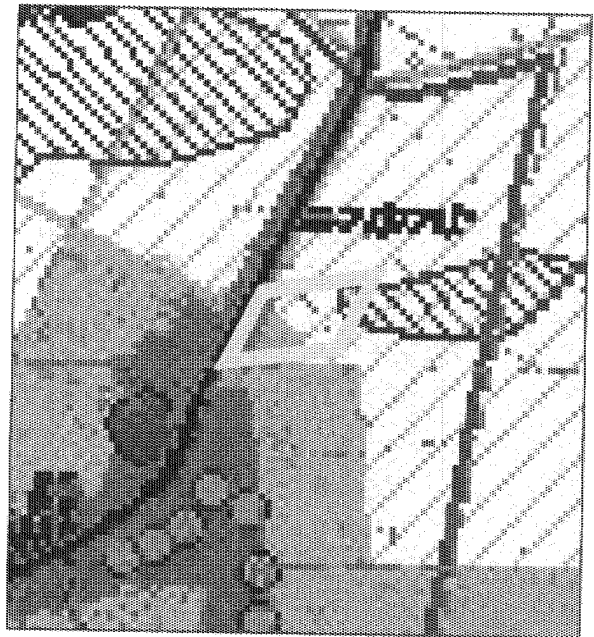


**URB - BIS sp. z o.o.**

PRACOWNIA URBANISTYCZNO - ARCHYTEKTONICZNA

58-200 Dzierżoniów, Rynek 37/4

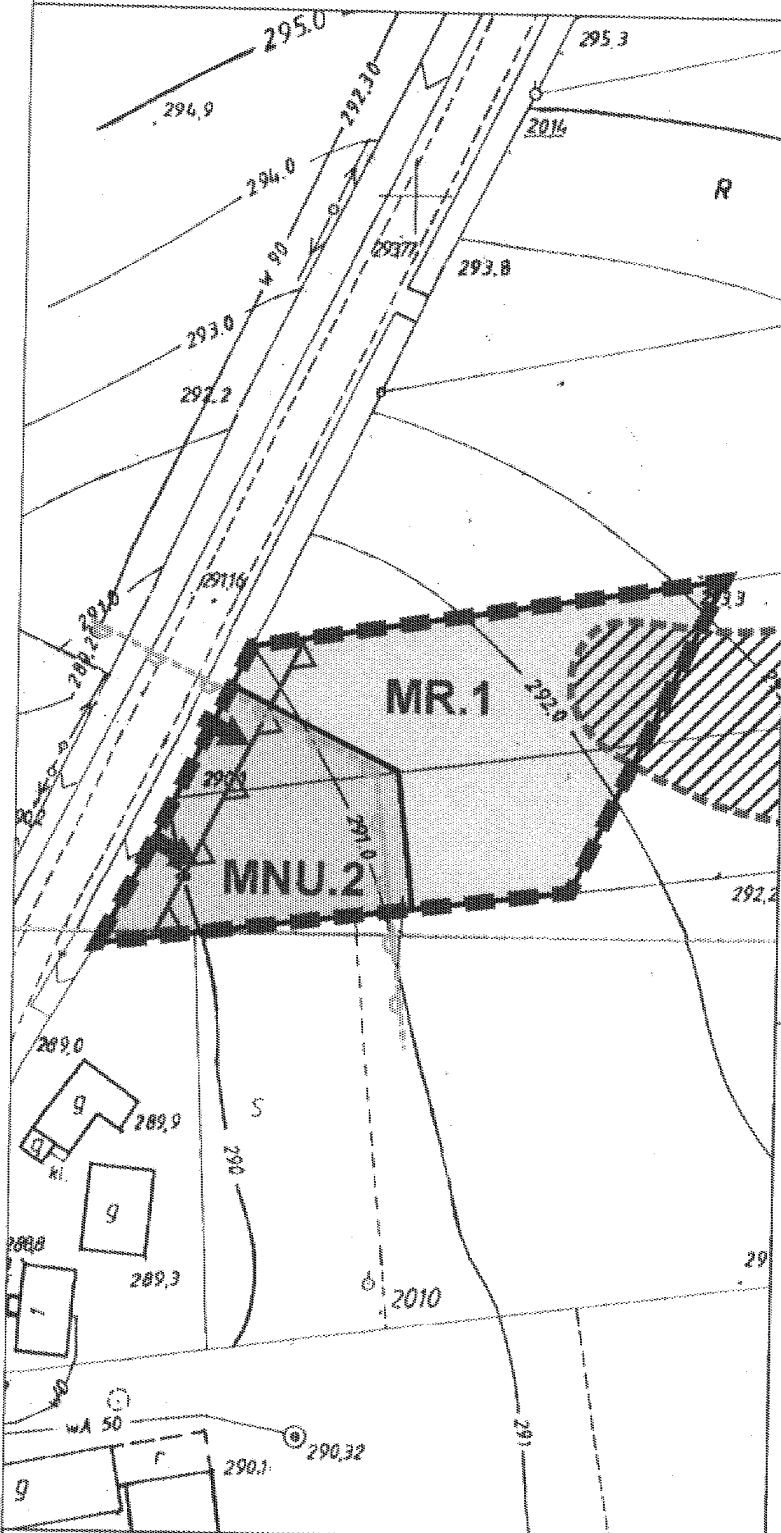
**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CIEPŁOWODY**



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

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy

Władysław Głusz



STANOWISKO ARCHYTEKTONICZNE  
Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego  
Część 2/6  
Ciepłowody, ul. Rynek 37/4  
082-200 14 14  
082-200 14 14

OPRACOWANIE ARCHYTEKTONICZNE  
Część 2/6  
Ciepłowody, ul. Rynek 37/4  
082-200 14 14  
082-200 14 14

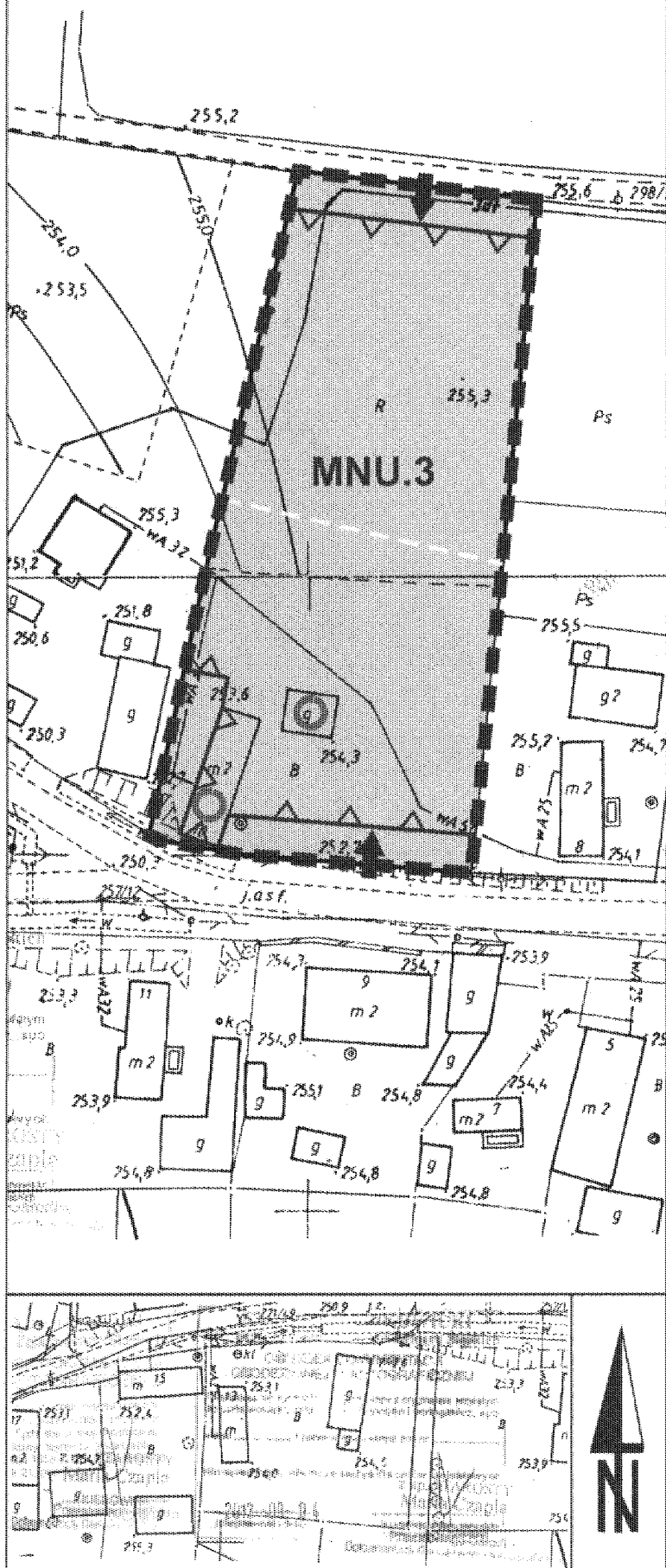


SKALA 1:1000



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI: Dobrzenice, Jakubów, Muszkowice, Cienkowice i Czesławice**

**OBRĘB MUSZKOWICE**  
ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 3/6  
do uchwały Rady Gminy Ciepłowody  
Nr 282/XLV/14 z dnia 08.10.2014r.



**LEGENDA:**

**OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU**

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

**SYMBOLE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU**

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem funkcji usługowej

**SYMBOLE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU**

- sugerowane podziały wewnętrzne
- obiekty wpisane do ewidencji zabytków

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

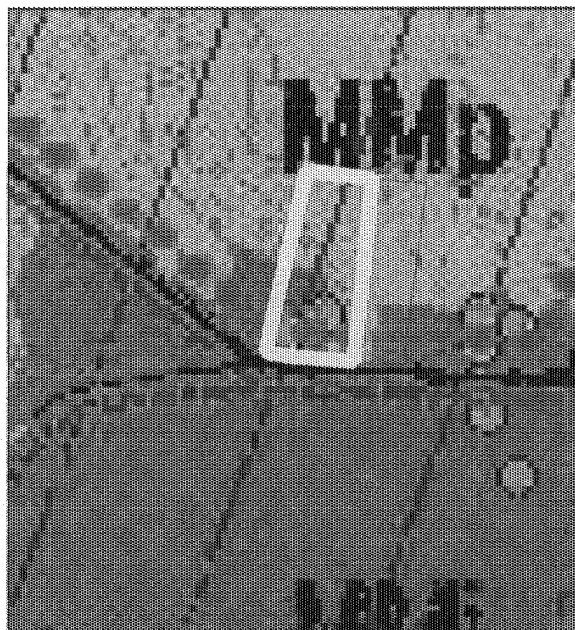


**URB - BIS sp. z o.o.**

PRACOWNIA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

58-200 Dzierżoniów, Rynek 37/4

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CIEPŁOWODY



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

SKALA 1:1000

10 0 10 30 50 PRZEWIDUJĄCY 100 m

Władysław Gluza

Załącznik nr 7 do uchwały Nr 282/XLV/14  
Rady Gminy Ciepłowody z dnia 08.10.2014r

---

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu**

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

W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu w okresie od 5 sierpnia 2014r do 3 września 2014r z terminem zbierania uwag do dnia 18 września 2014r, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 8 do uchwały Nr 282/XLV/14  
Rady Gminy Ciepłowody z dnia 08.10.2014r

---

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy**

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

W ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zapisano inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy

Władysław Gluza

## UZASADNIENIE

Przedstawiany do uchwalenia na dzisiejszej sesji projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi: Dobrzenice, Jakubów, Muszkowice, Cienkowice i Czesławice został sporządzony w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Łączna powierzchnia objęta opracowaniem miejscowego planu wynosi 1,79 ha i obejmuje swoimi granicami teren położony w niżej wymienionych wsiach:

- 1) **Obręb Dobrzenice dz. nr 121/1** teren o powierzchni 0,25 ha – zał. graf. nr 1/6 do uchwały mpzp.
- 2) **Obręb Jakubów dz. nr 38/1 cz. oraz 38/2 cz.** teren o łącznej powierzchni 0,25 ha – zał. graf. nr 2/6 do uchwały mpzp.
- 3) **Obręb Muszkowice dz. nr 164** teren o powierzchni 0,48 ha – zał. graf. nr 3/6 do uchwały mpzp.
- 4) **Obręb Cienkowice dz. nr 103** teren o powierzchni 0,24 ha – zał. graf. nr 4/6 do uchwały mpzp.
- 5) **Obręb Cienkowice dz. nr 23** teren o powierzchni 0,21ha – zał. graf. nr 5/6 do uchwały mpzp.
- 6) **Obręb Czesławice dz. nr 99/2** teren o powierzchni 0,36 ha – zał. graf. nr 6/6 do uchwały mpzp.

Aktualnie na w/wym. terenach obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowody z przeznaczeniem na tereny zabudowy zagrodowej, na których dopuszczone są: budynki mieszkalne wchodzące w skład gospodarstw rolnych oraz inne budynki, budowle i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolnej.

Przedmiotem sporządzanego miejscowego planu jest określenie dla w/wym. terenów funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług, w tym usług nie związanych z obsługą działalności rolniczej. Projekt regulacji zawartych w ustaleniach planu odnosi się m.in. do następujących zagadnień:

- ochrony interesów publicznych w zakresie szczegółowych wymogów korzystania ze środowiska,
- zapewnienie ładu przestrzennego przy lokalizacji nowych inwestycji,
- uwzględnienie w procesie zagospodarowania przestrzennego wymagań zrównoważonego rozwoju.

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

W toku sporządzania planu, zgodnie z art.17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wykonano następujące czynności:

1. ogłoszono o zbieraniu wniosków do projektu planu w prasie i na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy na etapie rozpoczęcia prac nad planem,
2. zawiadomiono uprawnione organy i jednostki o rozpoczęciu prac nad planem 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. uzyskano decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę 0,96 ha użytków rolnych na cele nierolnicze,
8. wyłożono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od dnia 5 sierpnia do 3 września 2014r z terminem składania uwag do dnia 18 września 2014r. W dniu 19 sierpnia 2014r odbyła się dyskusja publiczna. W trakcie tego etapu nie złożono żadnej uwagi do projektu miejscowego planu.

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