



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 16 października 2014 r.

Poz. 4371

### UCHWAŁA NR 281/XLV/14 RADY GMINY CIEPŁOWODY

z dnia 8 października 2014 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Stary Henryków.**

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 146/XXIII/12 z dnia 30 października 2012 r. Rady Gminy Ciepłowody w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Stary Henryków, 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 grudnia 2008 roku, uchwała co następuje:

#### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Stary Henryków, zwana dalej planem, obejmująca teren w granicach wyznaczonych na rysunku planu.

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;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji; 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, balkonów, wykuszy, tarasów, loggii, gzymsów i okapów nie przekraczających tej linii o więcej niż 2 m;
- 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) drogi wewnętrzne ogólnodostępne – należy przez to rozumieć inne niż publiczne drogi obsługujące poszczególne nieruchomości, położone poza ogrodzeniami zakładów, usług i zabudowy mieszkalnej, które na podstawie odrębnych uchwał rady miejskiej mogą być zaliczone do gminnych dróg publicznych;
- 6) urządzenia towarzyszące - urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, takie jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe, place pod śmietniki i osłony śmietnikowe oraz stacje transformatorowe;
- 7) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 8) uciążliwość – należy przez to rozumieć zjawiska lub stany negatywnie wpływające na komfort zamieszkania;
- 9) uchwała – niniejsza uchwała.

**§ 3. 1.** Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały, składający się z 4-ch odrębnych arkuszy ponumerowanych od 1/4 do 4/4.

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;

3. Pozostałe oznaczenia graficzne planu nie stanowią jego ustaleń i mają charakter informacyjny.

4. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu stanowiący załączniki od nr 1/4 do nr 4/4 do uchwały;
- 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 wolno stojące budynki mieszkalne usytuowane na wydzielonych działkach;
- 2) usługi, przez co rozumie się w szczególności:
  - a) drobny handel detaliczny;
  - b) mała gastronomia;
  - c) usługi drobne, przez co rozumie się samodzielne budynki lub pomieszczenia w budynkach przystosowane do działalności takich jak: biura i gabinety, 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;
  - d) agroturystyka;
- 3) zieleń urządzona, w tym: zieleń izolacyjna, zieleń przydomowa na działkach, zieleńce rozumiane jako trawniki, niskie krzewy, pojedyncze drzewa i ich zgrupowania stanowiące skończoną kompozycję
- 4) komunikacja, przez co rozumie się: drogi i place wewnętrzne, 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 ustala się, że na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowych.

#### § 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Ze względu na położenie terenu na obszarze jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) Oława od źródła Podbródki o kodzie PLRW6000613341929, która stanowi część scalonej części wód Oława od źródła do Krynki (SO0914) - w procesie inwestycyjnym należy uwzględnić przepisy odrębne.

2. Na całym obszarze objętym planem miejscowym obowiązuje zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

#### § 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. Ustala się ochronę układu ruralistycznego i ochronę archeologiczną terenów objętych planem miejscowym, położonych w całości w granicach wymienionych stref, polegającą na:

- 1) zachowaniu historycznego układu urbanistycznego oraz jego poszczególnych elementów, w tym podziałów własnościowych i funkcjonalnych;
- 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. Na obszarze wymienionym w ust. 1 w trakcie prowadzenia prac ziemnych należy zapewnić badania archeologiczne w oparciu o przepisy odrębne.

#### § 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Nową zabudowę na terenach dotychczas niezabudowanych należy lokalizować w nawiązaniu do wyznaczonych na rysunku planu indywidualnych linii zabudowy.

2. Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy odpowiednio:

- 1) na terenach:  $MNU.1 \div MNU.3$  w odległości 8,0 m od linii rozgraniczających przyległe drogi,
- 2) na terenie  $MNU.4$  w odległości 8,0 m od linii rozgraniczających drogę powiatową (przyległą do granicy półn-wsch terenu) oraz 6,0 m od linii rozgraniczających drogę gminną (przyległą do granicy płdn-zach terenu),

3. Lokalizacja zabudowy i ukształtowanie poszczególnych budynków musi także spełniać warunki określone w §6 ust.1. oraz przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.

4. Projektowane w obszarze zainwestowanym drogi wewnętrzne, nie stanowiące dróg ogólnodostępnych muszą spełniać wymagania wynikające z przepisów techniczno-budowlanych.

#### § 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości.

2. Obowiązuje zakaz wydzielania działek nie mających dostępu do drogi publicznej znajdującej się poza granicą planu, terenów dróg publicznych wyznaczonych w granicach planu z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki, mającej dostęp do drogi publicznej znajdującej się poza granicą planu lub terenu drogi publicznej wyznaczonej w granicach planu.

3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MNU) ustala się wielkość działek w przedziale  $1500 \div 2500 \text{ m}^2$  ;

4. Ustala się minimalną i maksymalną szerokość frontu działek terenach MNU – w przedziale  $25 \div 55$  m z dopuszczeniem szerokości do 85 m dla działek o nieregularnych kształtach, o ilości boków większej niż 4.

5. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego –  $90^0$ , z tolerancją  $\pm 5\%$ .

#### **§ 9. Zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych**

1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się sytuowanie tablic, szyldów i innych nośników reklamowych w przypadku występowania działalności usługowej 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.

#### **§ 10. 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) 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.

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 szczególnymi;

3. Dopuszcza się budowę oraz rozbudowę sieci i urządzeń przesyłu i zaopatrzenia w gaz ziemny.

4. W zakresie zaopatrzenia w ciepło wymaga się stosowania indywidualnych, wysokosprawnych systemów z wykorzystaniem atestowanych urządzeń grzewczych, ograniczających emisję substancji szkodliwych do atmosfery i 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;
- 4) w przypadku konieczności budowy prefabrykowanej kontenerowej stacji transformatorowej 20/0,4kV, dopuszcza się zabudowę stacji w odległości do 1,5 od granicy działek sąsiednich;

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 urzędzeń przekaźnikowych, z wyjątkiem wieżowych w terenach dopuszczających zabudowę mieszkalną.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia szczegółowe**

§ 11. 1. Ustala się strefę „Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług” oznaczoną symbolem MNU.

2. Dla terenów MNU.1, MNU.2, MNU.3 oraz MNU.4, należących do strefy „Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług” ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;
- 3) usługi i drobna wytwórczość;
- 4) komunikacja wewnętrzna;
- 5) zieleń urządzona.

3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków:

- 1) podstawową formą zabudowy winny być – budynki wolno stojące, z poddaszem użytkowym, z możliwością podpiwniczenia. Dopuszcza się łączenie budynków mieszkalnych z usługowymi, 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 równoległe, 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 nadziemnych nie większa niż 3, wliczając w to poddasze użytkowe;
- 6) ustala się kalenicowe usytuowanie budynków względem drogi, z której odbywa się wjazd na działkę;
- 7) dopuszcza się garaże wolno stojące 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 wejściem, naczółków itp.;
- 9) dla budynków usługowych, gospodarczych i garaży - forma dachu dostosowana do dachu budynku mieszkalnego na tej samej działce;
- 10) dla wszystkich obiektów usytuowanych na działce obowiązuje ten sam kąt nachylenia połaci oraz materiał pokryciowy;
- 11) wymaganym pokryciem dachu jest dachówka lub elementy dachówkopodobne, w kolorach: naturalnym ceglastym, czarnym lub ciemnoszarym;

4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy:  $0.1 \div 0.35$ ;
- 2) obszar zabudowany nie może stanowić więcej niż 50% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 35% powierzchni działki.

5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kompozycji przestrzennej:

- 1) obowiązują ogrodzenia z różnorodnych materiałów, o przezroczystości większej niż 30%;
- 2) wskaźnik przezroczystości, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy żywopłotów oraz ogrodzeń o wysokości do 0,6 m.

6. Obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca na każde mieszkanie; 1 miejsce dodatkowe, na każde 25m<sup>2</sup> powierzchni usługowej bądź związanej z drobną wytwórczością, w tym co najmniej 1 miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

7. Miejsca parkingowe należy zlokalizować na działkach objętych granicami terenu inwestycji.

### **Rozdział 3. Ustalenia końcowe**

§ 12. 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 w wysokości 30 % .

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ciepłowody.

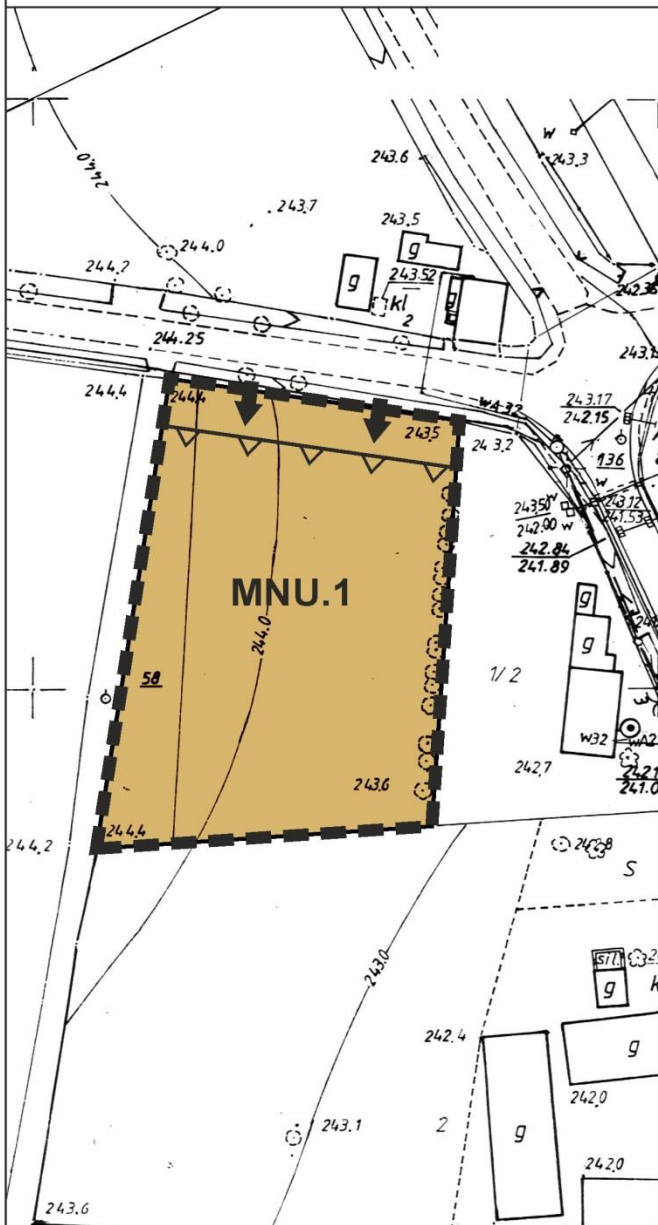
§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy:  
*W. Gluza*

Załącznik Nr 1/4 do uchwały Nr 281/XLV/14  
 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 8 października 2014 r.

**MIEJSCOWY PLAN  
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 CZĘŚCI WSI STARY HENRYKÓW**

**GMINA CIEPŁOWODY  
 ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1/4  
 do uchwały Rady Gminy Ciepłowody  
 Nr 281/XLV/14 z dnia 08.10.2014**



**LEGENDA:**

- OBYWIAZUJĄCE 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**
- MNU** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem funkcji usługowej

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
 I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 GMINY CIEPŁOWODY



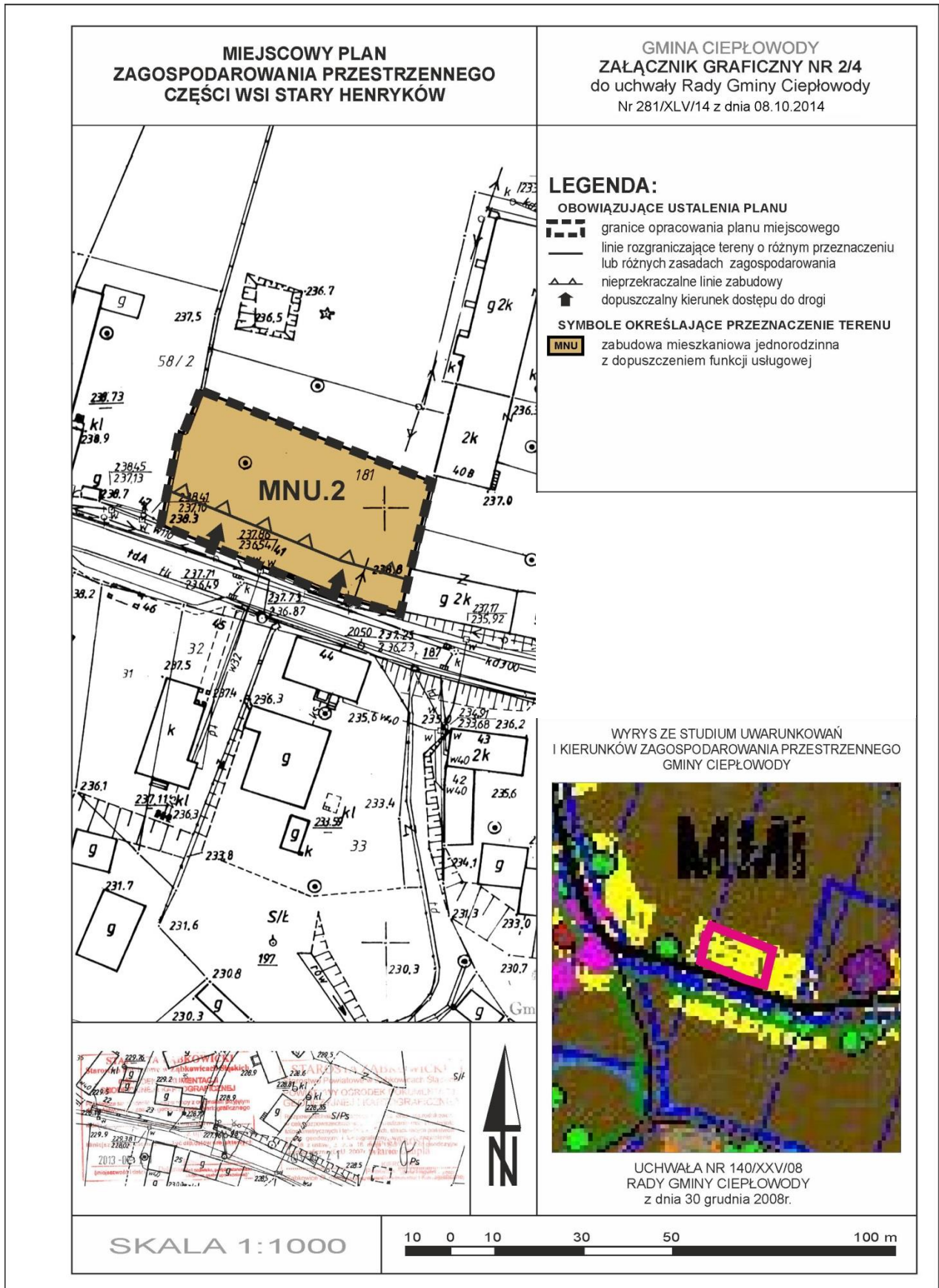
UCHWAŁA NR 140/XXV/08  
 RADY GMINY CIEPŁOWODY  
 z dnia 30 grudnia 2008r.



**SKALA 1:1000**

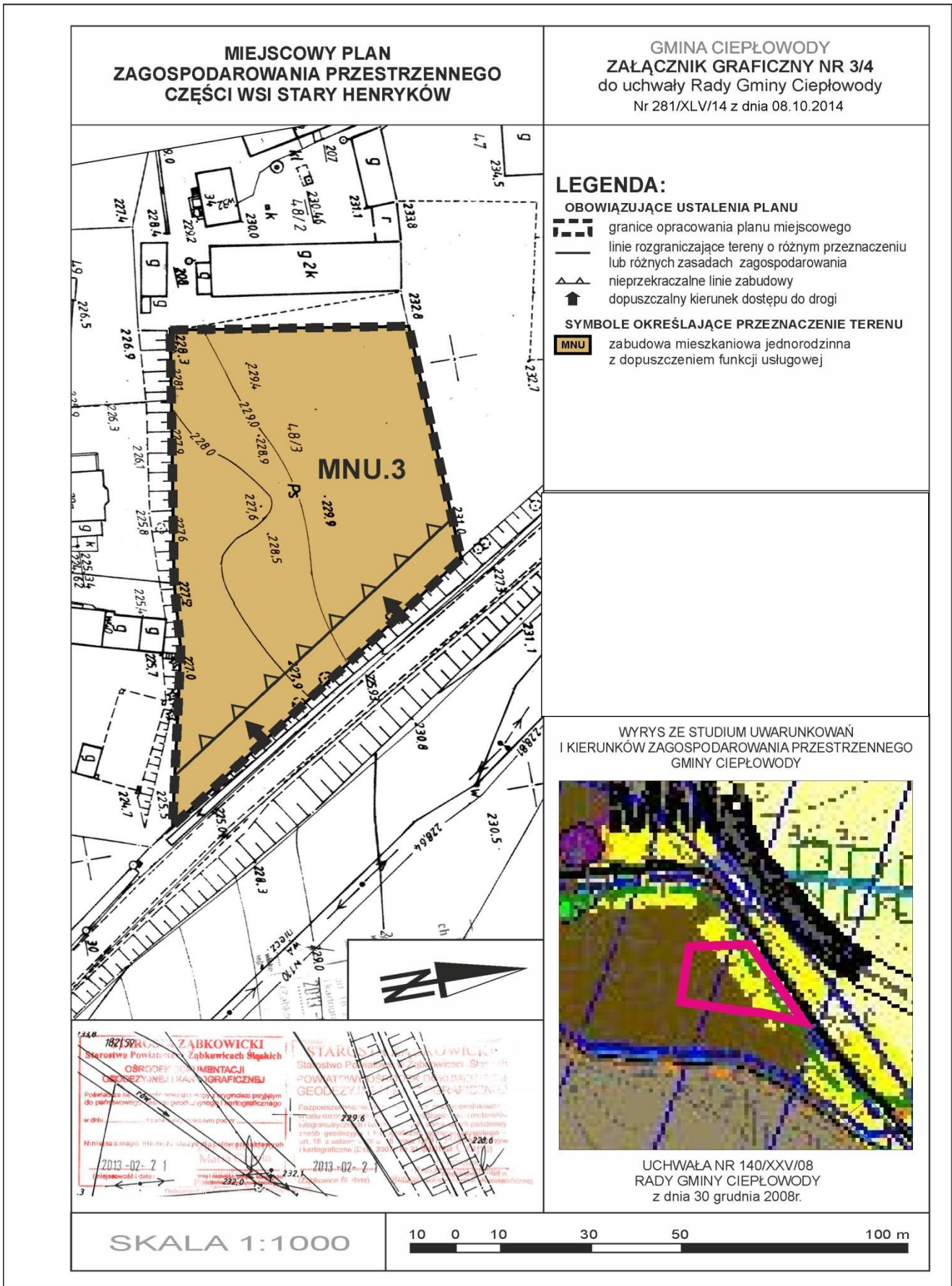


Załącznik Nr 2/4 do uchwały Nr 281/XLV/14  
Rady Gminy Ciepłowody z dnia 8 października 2014 r.





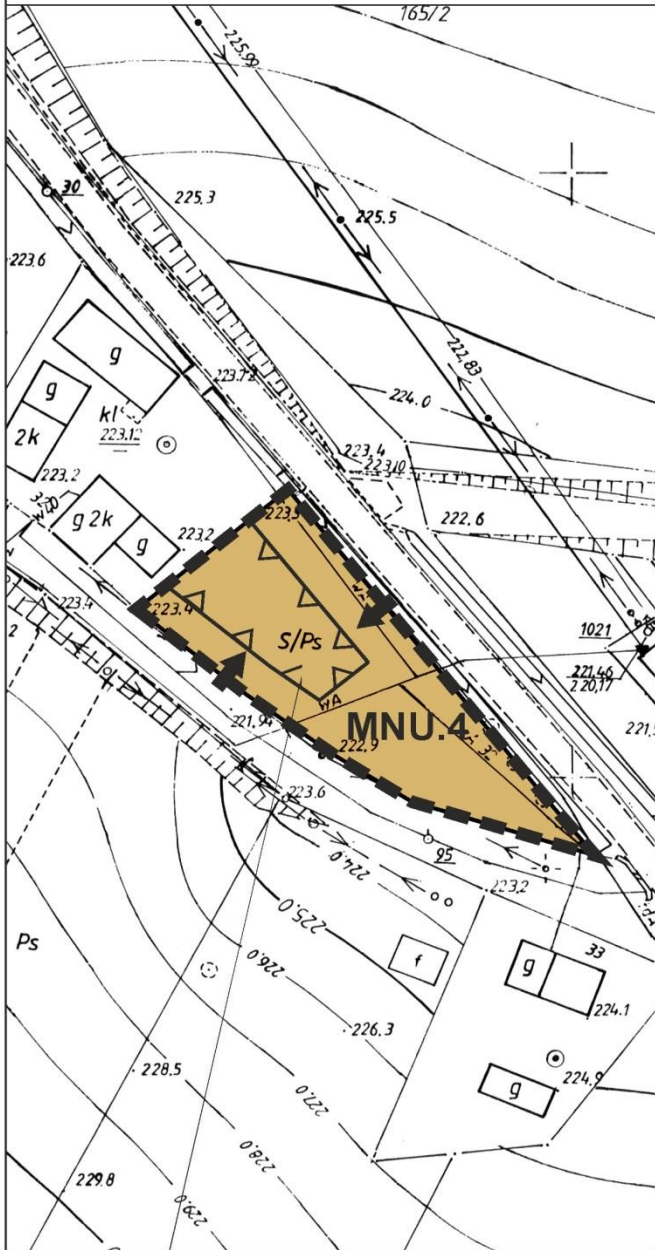
Załącznik Nr 3/4 do uchwały Nr 281/XLV/14  
Rady Gminy Ciepłowody z dnia 8 października 2014 r.



Załącznik Nr 4/4 do uchwały Nr 281/XLV/14  
Rady Gminy Ciepłowody z dnia 8 października 2014 r.

**MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
CZĘŚCI WSI STARY HENRYKÓW**

**GMINA CIEPŁOWODY  
ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 4/4  
do uchwały Rady Gminy Ciepłowody  
Nr 281/XLV/14 z dnia 08.10.2014**



**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

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY CIEPŁOWODY

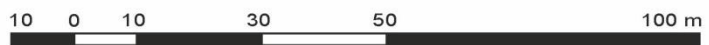


UCHWAŁA NR 140/XXV/08  
RADY GMINY CIEPŁOWODY  
z dnia 30 grudnia 2008r.

**STARSZYSTWA ZABUDOWICZY**  
 Starostwo Powiatowe w Ząbkowicach Śląskich  
 PUNKTOWY OŚRODEK POMIARÓW I  
 GEODEZYJNO-TERENOWYCH



**SKALA 1:1000**



Załącznik Nr 5 do uchwały Nr 281/XLV/14  
Rady Gminy Ciepłowody z dnia 8 października 2014 r.

**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 części wsi Stary Henryków 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 6 do uchwały Nr 281/XLV/14  
Rady Gminy Ciepłowody z dnia 8 października 2014 r.

**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.