

**UCHWAŁA NR XLV/251/14
RADY GMINY KOSTOMŁOTY**

z dnia 28 stycznia 2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla części działek nr 230, 241/1, 241/2, 241/3 AM-3 obręb Kostomłoty

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594), w nawiązaniu do Uchwały Nr XXXI/176/12 Rady Gminy w Kostomłotach z dnia 27 grudnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla części działek nr 230, 241/1, 241/2, 241/3 AM-3 obręb Kostomłoty, oraz po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty uchwalonego przez Radę Gminy Kostomłoty uchwałą Nr XXV/130/12 z dnia 30 lipca 2012 r., uchwala się co następuje:

Rozdział 1.

Przedmiot uchwały

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla części działek nr 230, 241/1, 241/2, 241/3 AM-3 obręb Kostomłoty, w granicach określonych w załączniku nr 1 do uchwały, zwany dalej planem.

§ 2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

§ 3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi załącznik nr 3.

§ 4. W planie nie ustala się:

- 1) ze względu na nie występowanie:
 - a) dóbr kultury współczesnej - zasad ich ochrony,
 - b) przestrzeni publicznych - wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - c) terenów górniczych i narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - granic i sposobów zagospodarowania,
- 2) sposobu i warunków tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 5. Rysunek planu obowiązuje w zakresie określającym:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalną linię zabudowy,
- 4) przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem AG-E,
- 5) strefę „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych.

§ 6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku towarzyszącym elektrowni – należy przez to rozumieć budynek biurowy, socjalny, warsztatowy, magazynowy, budynek portierni, wolnostojącą kabinę toaletową oraz budynek z urządzeniami technicznymi elektrowni, dla których dopuszcza się łączenie wymienionych funkcji,

- 2) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, dla którego przypisano symbol literowy odnoszący się do ustaleń o przeznaczeniu terenu,
- 3) terenie – należy przez to rozumieć teren wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia terenu,
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą powierzchnię terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków, o których mowa w ust. 1,
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

Rozdział 2.

Ustalenia dla obszaru objętego uchwałą

§ 7. Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

1. Plan ustala przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem AG-E pod elektrownię solarną - jednostkę wytwórczą energii ze źródeł odnawialnych, tj. zespół kolektorów słonecznych o mocy nie większej niż 5 MW i związanych z nimi urządzeniami.
2. W obrębie terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizowanie:
 - 1) budynków towarzyszących elektrowni solarnej, o których mowa w § 6 ust. 1.
 - 2) dróg wewnętrznych,
 - 3) urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - ustala się zakaz lokalizowania nośników reklam nie związanych z działalnością gospodarczą prowadzoną na obszarze planu.

§ 9. Zasady ochrony środowiska i przyrody

1. Elektrownia solarna nie może stanowić przedsięwzięcia znacząco oddziałującego na środowisko.
2. Grunty niezabudowane i nieutwardzone należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną, dla której procentowy udział określono w § 14 pkt 5.
3. Do celów grzewczych budynków towarzyszących elektrowni należy stosować systemy o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, energię elektryczną lub ze źródeł odnawialnych.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - ustala się strefę „OW” ochrony zabytków archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu, w obrębie której, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych - dla całego obszaru objętego planem obowiązują ustalenia dla strefy „OW” ochrony konserwatorskiej, określone w § 10.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Obsługę komunikacyjną terenu stanowi, zlokalizowana poza obszarem planu, droga powiatowa Nr 2014D.
2. Dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych, dla których ustala się:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających co najmniej 8 m,
 - 2) w miejscach włączenia do drogi powiatowej, o której mowa w ust. 1, należy wprowadzić trójkąt widoczności o wymiarach co najmniej 10 x 10 m,
 - 3) w przypadku konieczności urządzenia dróg przeciwpożarowych, należy drogom tym nadać parametry określone przepisach odrębnych.

§ 13. Zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się lokalizować wyłącznie przy zachowaniu ustaleń dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Zaopatrzenie w wodę ustala się z:

- 1) gminnej sieci wodociągowej,
- 2) indywidualnego ujęcia wody lokalizowanego na terenie własnym.

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych dopuszcza się, do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, lokalizowanie:

- 1) bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe,
- 2) indywidualnych oczyszczalni ścieków,
- 3) przenośnych kabin toaletowych.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się - dopuszcza się powierzchniowe rozprzeczanie wód opadowych i roztopowych,

5. W zakresie urządzeń melioracyjno - drenarskich ustala się - w przypadku występowania sieci drenarskich, obowiązek kompleksowej przebudowy systemu odwadniającego teren przeznaczony pod zainwestowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) z istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia po wybudowaniu stacji transformatorowej,
- 2) z jednostki wytwórczej energii elektrycznej, o której mowa w § 7 ust. 1 .

7. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się - z własnych urządzeń grzewczych, z zastrzeżeniem w § 9 ust. 3.

8. Zaopatrzenie w gaz ustala się :

- 1) poprzez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej,
- 2) z indywidualnych zbiorników gazowych.

9. W zakresie sieci telekomunikacyjnych dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telefonicznej

10. W zakresie usuwania odpadów ustala się:

- 1) w sposób określony w przepisach odrębnych,
- 2) zgodnie z gminnymi przepisami porządkowymi.

§ 14. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, maksymalną wysokość zabudowy oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów - dla terenu oznaczonego symbolem AG-E, ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy wynoszące od linii rozgraniczającej drogi powiatowej nr 2014D oraz dróg wewnętrznych dopuszczonych do lokalizowania – 6 m,

2) dla budynków, o których mowa w § 6 pkt. 1:

- a) budynki należy sytuować z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, o których mowa w pkt 1,
- b) wysokość budynków do dwóch kondygnacji, lecz nie większą niż 8,00 m licząc od pierwotnego poziomu terenu do najwyższej położonego punktu dachu,
- c) dopuszcza się dachy płaskie lub strome o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem nie większym niż 45°,
- d) łączna powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 500m²,
- e) nie ustala się minimalnej powierzchni zabudowy.

2) dla urządzeń elektrowni solarnej:

- a) urządzenia należy sytuować od drogi powiatowej nr 2014D w odległości zgodnej z przepisami odrębnymi,
 - b) wysokość urządzeń nie większą niż 20,00 m licząc od pierwotnego poziomu terenu do najwyższego położonego punktu urządzenia, z wyjątkiem urządzenia masztowego, dla którego dopuszcza się wysokość niezbędną do prawidłowego działania,
 - c) z uwagi na specyfikę konstrukcji urządzeń elektrowni solarnej stanowiących zespół paneli kolektorów powiązanych z gruntem za pośrednictwem konstrukcji słupowej, nie ustala się powierzchni zabudowy tych urządzeń,
- 3) dla urządzeń infrastruktury technicznej:
- a) urządzenia należy sytuować od drogi powiatowej nr 2014D w odległości zgodnej z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się stację transformatorową w formie słupowej lub kubaturowej,
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy wynoszące:
- a) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy - 0,5,
- 5) należy zachować co najmniej 30% powierzchni biologicznie czynnej,
- 6) w przypadku gdy droga wewnętrzna będzie przekraczać linię zabudowy, linia ta traci moc na odcinku równym szerokości drogi wewnętrznej,
- 7) Stanowiska parkingowe należy zapewnić na terenie własnym w ilości minimum 2 stanowiska oraz dodatkowo:
- a) na każde 50 m² powierzchni budynku biurowego i socjalnego – 2 stanowiska,
 - b) na każde 100 m² powierzchni budynku warsztatowego i magazynowego - 2 stanowiska, w tym 1 stanowisko dla samochodu ciężarowego.

§ 15. Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scaleń i podziału nieruchomości;
2. W przypadku wdrożenia procedury scalania i podziału nieruchomości ustala się dla nowo-wydzielonych działek przeznaczonych na cele:
 - 1) elektrowni solarnej
 - a) powierzchnię nie mniejszą niż 100 m²,
 - b) szerokość frontu działki - co najmniej 30 m,
 - 2) wewnętrznych dróg dojazdowych dopuszczonych do lokalizowania i nie wskazanych na rysunku planu - obowiązują parametry § 12 ust. 2,
 - 3) obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych do lokalizowania i nie wskazanych na rysunku planu powierzchnię niezbędną dla tych obiektów oraz zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
3. Kąt nachylenia granic nowo - wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić od 60° do 90°.

Rozdział 3.

Ustalenia końcowe

§ 16. Uchwała Nr XXVI/132/12 Rady Gminy Kostomłoty w dniu 1 sierpnia 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla działek nr 230, 241/1, 241/2, 241/3 oraz dla części działki nr 219 AM-3 obręb Kostomłoty (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 5 września 2012 r. poz. 3064), traci moc w części określonej niniejszą uchwałą.

§ 17. Ustala się, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jednorazową opłatę określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 20 % dla terenu oznaczonego symbolem AG-E.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kostomłoty.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY
GMINY

JANINA GAWLIK

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY KOSTOMŁOTY
UCHWAŁA NR XXV/130/12 RADY GMINY
KOSTOMŁOTY Z DNIA 30 LIPCA 2012 R.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOSTOMŁOTY DLA CZĘŚCI DZIAŁEK NR 230, 241/1, 241/2, 241/3, OBRĘB KOSTOMŁOTY



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- TEREN PRZEZNACZONY POD ELEKTROWNIĘ SOLARNĄ
- STREFA "OW" OCHRONY KONSERWATORSKIE DLA ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

MAPA EWIDENCJI GRUNTÓW
SKALA 1:2500
OBRĘB: KOSTOMŁOTY
Stan na dzień: 19 MAJ 2011

SKALA 1:2000
MAPE PRZESKALOWANO
WE WŁASNYM ZAKRESIE

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Kostomłoty
mgr Jantna Gawlik

STAROSTA ŚREDZKI
Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru
Rozpowszechnianie, rozprowadzanie oraz reprodukcje w celu rozpowszechniania i rozprowadzania dla potrzeb własnych i innych, o tym mowa w art. 18 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne - (Dz. U. 2005 Nr 240 poz. 2027 ze zm.)
Środa Ślaska, dnia 19 MAJ 2011
up. STAROSTA
Aleksandra Lian

STAROSTA ŚREDZKI
Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru
Pobieżenie, rozprowadzanie oraz reprodukcje w celu rozpowszechniania i rozprowadzania dla potrzeb własnych i innych, o tym mowa w art. 18 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne - (Dz. U. 2005 Nr 240 poz. 2027 ze zm.)
Środa Ślaska, dnia 19 MAJ 2011
up. STAROSTA
Aleksandra Lian

obręb: Piotrowice