

Uchwała Nr VI/29/03
Rady Gminy w Kostomłotach
z dnia 25 kwietnia 2003r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w gminie Kostomłoty obejmującego działki nr ewid.593/53 i 113/6 obręb Piotrowice.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r.o zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 1999r. Nr 15 poz.139 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z Uchwałą Nr XLIII/264/02 Rady Gminy w Kostomłotach z dnia 31 maja 2002r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w gminie Kostomłoty, obręb Piotrowice, obejmującego działki nr 593/53 i 113/6, Rada Gminy w Kostomłotach uchwala co następuje:

Dział I
Ustalenia ogólne

§ 1

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje teren działek nr ewid.593/53 i 113/6 położonych w gminie Kostomłoty obręb Piotrowice, którego granice stanowią: teren szkoły społecznej-działka nr 593/54, tereny zabudowy mieszkaniowej AWR SP-działki nr 593/52 i 113/7, teren rolny-działki nr 593/6, oraz drogi : powiatowa nr 47808 i lokalna .

§ 2

Przedmiotem planu zagospodarowania przestrzennego jest:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania
- 2) lokalne warunki i zasady zagospodarowania i zabudowy oraz urządzenia terenu ,w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych
- 4) zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji
- 6) zasady obsługi w zakresie uzbrojenia technicznego
- 7) tymczasowe sposoby zagospodarowania i użytkowania terenu.

§ 3

Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 4

Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące terenu działek nr 593/53 i 113/6 obręb Piotrowice
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w skali 1:1000 wykonany na mapie sytuacyjno - wysokościowej z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały
- 3) terenie - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji zgodnie z oznaczeniami graficznymi w legendzie
- 4) przepisach szczególnych - należy rozumieć przez to przepisy ustaw odrębnych wraz z aktami wykonawczymi
- 5) przeznaczenie podstawowe terenu jest to część dominująca przeznaczenia terenu określona w ustaleniach planu
- 6) przeznaczenie uzupełniające lub towarzyszące uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu, oraz:
 - a) dostosowany do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego
 - b) z zachowaniem proporcji, by powierzchnia terenu zajęta przez przeznaczenie uzupełniające nie przekroczyła 40% terenu, o którym mowa w pkt.a)

Dział II Przepisy szczegółowe

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy z uwzględnieniem elementów ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego

§ 5

W obszarze działki nr 593/53:

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **MN-1** i **MN-2**.
2. W stosunku do projektowanej zabudowy, o której mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania:
 - 1) wysokość zabudowy 1,5-2 kondygnacji ewentualnie z użytkowym

poddaszem

- 2) wysokość budynków nie może przekroczyć 7,5 m do najwyższego gzymsu lub okapu i maksymalnie 15 m do kalenicy dachu
- 3) dachy symetryczne o nachyleniu 40-45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub podobną
- 4) zachowanie ściśle określonych linii zabudowy wyznaczonych w rysunku planu 6 m od linii rozgraniczających dróg i zachowanie odległości min. 4 m od pozostałych granic działek
- 5) garaż wbudowany lub wolnostojący przewidziany na terenie działki z zachowaniem warunków technicznych budowy
- 6) co najmniej 40% terenu powinna stanowić zielen
- 7) w granicach terenu dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego

§ 6

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy - jednorodzinnej z dopuszczeniem towarzyszących usług, nieuciążliwych poza granicami terenu, oznaczone na rysunku planu symbolem **MU-1** i **MU-2**.
2. W stosunku do projektowanej zabudowy, o której mowa w ust. 1 obowiązują następujące wymagania:
 - 1) wysokość zabudowy mieszkalnej - 2 kondygnacje ewentualnie z użytkowym poddaszem i usługami wbudowanymi (w parterach budynków)
 - 2) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - 7,5 m do najwyższego gzymsu lub okapu i 15 m do kalenicy dachu
 - 3) dachy symetryczne o nachyleniu 40-45 stopni
 - 4) wysokość zabudowy usługowej (nie wbudowanej) - 1 kondygnacja wysokości do 4,5 m do okapu
 - 5) zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy - 6 m od linii rozgraniczających dróg
 - 6) garaże i miejsca parkingowe na terenie własnym inwestora
 - 7) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni terenu działki
 - 8) powierzchnia zabudowy obiektów usługowych nie może przekroczyć 40 % powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych.
3. Realizacja zabudowy terenu MU-2 jest uwarunkowana przeniesieniem, istniejącego na tym terenie, boiska szkolnego.

§ 7

1. Wyznacza się teren drogi dojazdowej zakończonej zatoką oznaczony na rysunku planu symbolem **KD**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące wymagania:
 - 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających - 10m.
 - 2) szerokość jezdni - 5,5 - 6 m
 - 3) dwustronne chodniki
 - 4) jednostronnie zielen przyuliczna (drzewa)
 - 5) minimalna szerokość zatoki - 12 m.
 - 6) oświetlenie.

§ 8

1. Nad istniejącymi i projektowanymi, poza liniami rozgraniczającymi dróg, sieciami uzbrojenia technicznego wyznacza się ciągi piesze oznaczone na rysunku planu symbolem **KP-1 i KP-2**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) minimalna szerokość pasa ciągu - 2,5 m
 - 2) nawierzchnia ziemno-trawiasta utwardzona.
3. Po ewentualnym przełożeniu, istniejącej pod ciągiem KP-2, sieci wodociągowej w pas drogowy KD, dopuszcza się możliwość powiększenia terenów MN-2 i MU-2 o szerokość tego ciągu pieszego.

§ 9

1. Wyznacza się teren pod budowę stacji transformatorowej oznaczony na rysunku planu symbolem **EE**
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 jest przewidziana stacja transformatorowa 20/0,4 KV.

§ 10

Dla obszaru działki nr 113/6 ustala się następujące funkcje:

1. Wyznacza się teren zieleni publicznej oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1. obowiązują następujące wymagania:
 - 1) wprowadzenie zieleni 3-stopniowej (wysokiej, średnio wysokiej i niskiej)
 - 2) urządzenie boiska sportowego, placu zabaw i miejsc odpoczynku
 - 3) Oświetlenie terenu.
 - 4) ogrodzenie boiska siatką wysokości co najmniej 3-5 m.

Rozdział 2

Zasady obsługi komunikacyjnej

§ 11

Ustala się dojazd do obszaru z istniejącej drogi lokalnej KL i projektowanej drogi dojazdowej KD o minimalnej szerokości pasa drogowego - 10 m zakończony zatoką.

Rozdział 3

Zasady obsługi w zakresie uzbrojenia technicznego

§ 12

Ustala się następujące zasady obsługi terenu w zakresie uzbrojenia technicznego:

- 1) zaopatrzenie w wodę do celów pitnych i gospodarczych z istniejącej i projektowanej, w liniach rozgraniczających drogi dojazdowej, sieci wodociągowej na warunkach określonych przez właściciela sieci
- 2) odprowadzenie ścieków bytowo - gospodarczych i opadowych do, istniejącej i projektowanej, w liniach rozgraniczających drogi dojazdowej KD, wiejskich sieci kanalizacyjnych na warunkach określonych przez właściciela sieci
- 3) zasilanie terenu w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia, poprzez jej rozbudowę w liniach rozgraniczających drogi KD na warunkach określonych przez właściciela sieci, oraz budowę stacji transformatorowej w miejscu oznaczonym na rysunku planu symbolem EE.
- 4) zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej na warunkach określonych przez właściciela sieci. Do czasu realizacji sieci gazowej, ogrzewanie innym paliwem ekologicznym.
- 5) gromadzenie i usuwanie odpadów wg obowiązujących zasad określonych w odrębnych przepisach.

Dopuszcza się możliwość realizacji niezbędnych urządzeń technicznych uzbrojenia, jako towarzyszących inwestycjom, na terenach własnych inwestorów.

Rozdział 4

§ 13

Szczególne zasady zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego oraz gruntów rolnych

1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej MN-1 i MN-2 zaleca się
 - a) wprowadzenie zieleni wysokiej
 - b) wyklucza się działalność mogącą mieć negatywny wpływ na środowisko przyrodnicze i produkcję rolną
2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami MU-1 i MU-2 ustala się, że działalność zakładów usługowych nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.
3. W wypadku uszkodzenia istniejącej, na terenie MN-1 i MU-1, sieci drenarskiej należy rozwiązać odwodnienie przyległych terenów.

Rozdział 5

§ 14

Zasady ochrony dóbr kultury

Szczegółowe zasady zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturalnego są następujące:

1. Projektowana zabudowa jednorodzinna powinna skalą, gabarytem i formą nawiązywać do historycznej zabudowy mieszkaniowej wsi. Nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną.
2. Z uwagi na występowanie w rejonie opracowania planu stanowisk archeologicznych obowiązują następujące zasady:
 - 1) Prace ziemne muszą być prowadzone pod nadzorem archeologiczno - konserwatorskim Inspekcji Zabytków Archeologicznych S.O.Z., a w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych zostaną podjęte ratownicze badania wykopaliskowe.
 - 2) Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe, obiekty nieruchome oraz nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej w myśl przepisów szczególnych i odrębnych.
 - 3) Inwestor zobowiązany jest do powiadomienia S.O.Z.-Inspekcji Zabytków Archeologicznych we Wrocławiu o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7-dniowym wyprzedzeniem.

Rozdział 6

Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane

§ 15

1. Na rysunku planu wskazano orientacyjnie (nieściśle obowiązująco) linie podziału terenów MN i MU na działki budowlane.
2. Dopuszcza się inny, niż wskazany na rysunku planu podział terenu, pod warunkiem, że linie podziałów nie zmieniają ogólnych zasad zagospodarowania terenu, a minimalne powierzchnie działek nie będą mniejsze niż 800 m².

Dział III

Przepisy końcowe

§ 16

Do czasu podjęcia realizacji ustaleń planu tereny objęte planem utrzymują swój dotychczasowy sposób użytkowania.

§ 17

Tracą moc ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty zatwierdzonego uchwałą Nr VII/30/90 Rady Gminy z dnia 26 września 1990r. w części dotyczącej obszaru objętego planem.

§ 18

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% do zastosowania w razie zbycia przez właściciela nieruchomości objętej niniejszym planem w terminie 5 lat od dnia jego obowiązywania

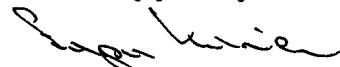
§ 19

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kostomłoty.

§ 20

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

Przewodniczący Rady Gminy



KAZIMIERZ ŁAPA

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWA
PRZESTRZENNEGO TERENU
W GMINIE KOSTOMŁOTY
OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKI NR 593/53 I 113/6 OPI
PIOTROWICE**

RYСУNEK PLANU W SKALI 1:1000

stanowiący załącznik do Uchwały Rady Gminy Kostomłot
Nr z dnia 25.04.2003 r.

VI/29/03

LEGENDA

	GRANICE OPRACOWANIA
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH I ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	LINIE ZABUDOWY ŚCIŚLE OKREŚLONE
	LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
MN	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ-JEDNORODZINNEJ
MU	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z USŁUGAMI
ZP	ZIELEŃ PUBLICZNA
KD	DROGA DOJAZDOWA- KD
KP	CIĄG I PIESZE
EE	STACJA TRANSFORMATOROWA
	LINIE PODZIAŁU WEWNĄTRZ TERENÓW O TEJ SAMEJ FUNKCJI
	ORIENTACYJNE OBRYSY PROJEKTOWANYCH BUDYNKÓW
	KIERUNEK KALENICY DACHU
	ZARYS PROJEKTOWANEGO BOISKA SPORTOWEGO
	PROJEKTOWANE SKUPISKA ZIELENI WYSOKIEJ
	OBSŁUGA TERENU W ZAKRESIE UZBROJENIA TECHNICZNEGO (z sieci: kanalizacyjnej, wodociągowej, gazowej i elektroenergetycznej)

Projekt planu o
mgr inż. arch. Daniela
członek Okręgowej Izby Urbanistów
50-156 Wrocław ul. Be

