

UCHWAŁA NR XXXVIII/237/01
RADY GMINY W KOSTOMŁOTACH
z dnia 14 grudnia 2001r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w gminie Kostomłoty, obręb Chmielów, obejmującego działkę Nr 65.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym [tekst jednolity Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 z późniejszymi zmianami], art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym [tekst jednolity Dz. U. z 1999 r nr 15 poz. 139 z późniejszymi zmianami] oraz w związku z uchwałą Nr XXVIII / 188 / 01 Rady Gminy w Kostomłotach z dnia 30 marca 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

Rada Gminy w Kostomłotach uchwala co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu, położonego w gminie Kostomłoty, obręb Chmielów, obejmującego działkę nr 65.
2. Integralną częścią planu jest rysunek w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały. Na rysunku planu oznaczono granice terenu objętego planem oraz określono ustalenia przedstawione w formie graficznej.

§ 2

Przedmiotem ustaleń planu jest:

- przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- warunki i zasady zagospodarowania, zabudowy oraz urządzenia terenu w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- szczegółowe warunki zagospodarowania terenu w zakresie ochrony środowiska kulturowego i naturalnego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- zasady i warunki podziału na działki budowlane,
- zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz jej linie rozgraniczające,
- tymczasowe sposoby zagospodarowania i użytkowania terenu.

§ 3

Ileć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o :

- 1/ uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Kostomłotach,
- 2/ planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu obejmującego teren, o którym mowa w § 1 uchwały,

- 3/ rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
- 4/ przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć aktualne w momencie zatwierdzania niniejszej uchwały przepisy prawne.

§ 4

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną **MN**, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych jako funkcji dodatkowej. Istniejący w części południowo - wschodni teren dawnego wyrobiska kruszywa, obecnie zakrzewiony, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZR** przeznacza się na cele rekreacji, nie ustalając rodzaju własności. Dla obsługi komunikacyjnej większości wydzielonych działek budowlanych, wyznaczono ulicę osiedlową oznaczoną symbolem **KO**.

§ 5

Ustalenia w zakresie komunikacji.

1. Przylegająca od zachodu droga powiatowa Nr 47 704 klasy Z / zbiorczej / o szerokości około 15 m. wymaga poszerzenia do 20,- m w liniach rozgraniczających. Pas terenu o szerokości 2,5 m, oznaczony na rysunku planu symbolem **KZr** stanowi rezerwę pod modernizację tej drogi. W pasie tym postuluje się budowę ciągu pieszego, do rozwidlenia z ulicą KO. Przy włączeniu ulicy KO do drogi powiatowej nr 47 704, należy :
 - zastosować narożne ścięcia linii rozgraniczających, nie mniejsze niż 10 m x 10 m.
 - przewidzieć promienie wyokrąglające jezdni min. 8,0 m.
- 2 Droga gminna przylegająca od strony wschodniej / Nr ewid. 229 /, o szerokości obecnie od 7,- do 10, - m, zmienia funkcję na ulicę klasy D / dojazdowej /. Na odcinku przylegającym do terenu objętego planem przyjmuje się szerokość w liniach rozgraniczających = 10,0 m. Pas terenu oznaczony na rysunku planu symbol **KDr** stanowi rezerwę pod modernizację tej ulicy.
3. Bezpośrednią obsługę działek budowlanych zapewnić ulicą osiedlową **KO**, za wyjątkiem dwóch nieruchomości obsługiwanych z ulicy KD 1/2. Ulica ta składa się z trzech odcinków załamanych w stosunku do siebie pod kątem zbliżonym do prostego. Na załamaniach przewidzieć możliwości manewru dla zamiany kierunku jazdy samochodów osobowych.
 Podstawowe parametry techniczne ulicy :
 - szerokość w liniach rozgraniczających = 10,0 m
 - szerokość jezdni = 5,0 m
 - obustronny chodnik po 1,50 m.
 Ulica KO stanowi ulicę osiedlową i zgodnie z art. 8 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r o drogach publicznych / Dz. U. z 2000 r nr 71 poz. 838/, finansowanie : budowy, utrzymania i zarządzania należy do zarządcy terenu.

4. Wzdłuż granicy północnej, od drogi KZ 1/2 do ulicy osiedlowej przewidzieć przejście pieszkie **Kx**, o szerokości 3,0 m. Dla umożliwienia konserwacji biegnącego tam wodociągu, wykonać nawierzchnie gruntową, utwardzoną.

§ 6

Zasady i warunki zagospodarowania terenu.

1. Na działkach mieszkaniowych, dopuszcza się funkcje usługową, nieuciążliwą, wbudowaną w obiekty mieszkalne. Na dwóch działkach przy granicy północnej, powierzchnia użytkowa pomieszczeń usługowych może stanowić do 60 % powierzchni ogólnej budynku. Na pozostałych działkach usługi nie mogą przekraczać 30 % powierzchni ogólnej obiektu. Zakazuje się budowy wolnostojących obiektów usługowych.
2. Linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne określono na rysunku planu. Odległości budynków w stosunku do pozostałych granic działek powinny być zgodne z § 12 rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14. 12. 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz.U. z 1999 r nr 15, poz.140). Nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi KZ 1/2 wynosi 20 m, licząc od krawędzi jezdni.
3. Garaże należy projektować jako wbudowane lub dobudowane do budynków mieszkalnych. Dopuszcza się budowę wiat na samochody osobowe, integralnie powiązanych z budynkami mieszkalnymi pod względem konstrukcyjnym i architektonicznym.
4. Części frontowe działek należy zagospodarować zielenią dekoracyjną, różnogatunkową, średnio wysoką, częściowo zimozieloną. Wzdłuż drogi powiatowej, przy granicy działek, w pasie o szerokości min 5,- m przewidzieć zieleni izolacyjną o charakterze ozdobnym, w tym żywopłoty.
5. Przy granicy północnej, w sąsiedztwie działek przewidzianych pod lokalizację usług handlu lub rzemiosła, wyznaczyć dla samochodów osobowych miejsca parkingowe przy ulicy osiedlowej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu. Przebiegający przez ten teren wodociąg należy odpowiednio zabezpieczyć przed nadmiernym naciskiem jednostkowym.
6. Dla pojemników na odpady bytowe należy wybudować trwałe osłony, wkomponowane w ogrodzenia frontowe działek.

§ 7

Ustala się następujące uwarunkowania w zakresie architektury:

1. Formą i detalem projektowana zabudowa powinna nawiązywać do architektury tego regionu, bez ograniczeń w zakresie stosowania materiałów. Dachy wysokie, o symetrycznych połaciach, nachyleniu połaci od 70 % do 100 %, kryte dachówkami ceramicznymi lub innymi materiałami w kolorze ceramiki naturalnej.

2. Ustala się stosowanie rzutów poziomych budynków o obrysie prostokątnym, z dopuszczeniem ryzalitów i dobudówek akcentujących główne funkcje obiektów / np ganków i werand /. Bryły projektowanych budynków winny posiadać cechy kompozycji horyzontalnej, z mocno wysuniętymi okapami / min. 70 cm/.
3. Wysokość zabudowy nie może przekraczać :
 - II kondygnacji w obiektach z niewykorzystanym poddaszem
 - III kondygnacji dla obiektów z wykorzystanym poddaszem.
 Dopuszcza się zastosowanie ścianek kolankowych o wysokości do 60 cm. W wypadku podpiwniczenia domu, poziom posadzki parteru nie może przekraczać 80 cm, w stosunku do przyległego terenu.
4. Projekty budowlane należy wykonywać w oparciu o opinie geotechniczne dla poszczególnych zadań inwestycyjnych, ze szczególnym uwzględnieniem poziomu wód gruntowych.
5. Ogrodzenia działek :
 - od frontu : ażurowe o wysokości do 1,6 m , z cokołem o wysokości do 40 cm,
 - boczne : wg porozumień właścicieli, za wyjątkiem odcinków od ulicy do linii zabudowy, które powinny być realizowane w nawiązaniu do ogrodzeń frontowych.

§ 8

W sąsiedztwie terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajdują się znane, zabytkowe stanowiska archeologiczne. W związku z tym inwestorzy zobowiązani są do powiadomienia Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków - Wydziału Zabytków Archeologicznych we Wrocławiu, ul. Bernardyńska 5 - o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych, z 7 -dniowym wyprzedzeniem.

§ 9

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Zaopatrzenie w wodę z wodociągu komunalnego przebiegającego w ulicy KD 1/2 oraz w północnym odcinku ulicy osiedlowej KO.
2. Odprowadzanie płynnych nieczystości bytowych :
 - docelowo, zgodnie z ustaleniami planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty, poprzez system kanalizacji sanitarnej, do komunalnej oczyszczalni ścieków w Piotrowicach,
 - przejściowo, do szczelnych zbiorników sytuowanych na działkach, opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo do zlewni gminnej ,
 - dopuszcza się również asenizacje ścieków poprzez indywidualne rozwiązania, uzgodnione z Terenowym Inspektorem Sanitarnym w Środzie Śląskiej.
 Wybór systemu oczyszczania ścieków nastąpi na etapie opracowania projektu budowlanego.
3. Odprowadzanie wód opadowych na własny teren. Wody deszczowe z ulic odprowadzać kanalizacją deszczową do przyległych rowów.

4. Usuwanie odpadów stałych na poszczególnych nieruchomościach, do pojemników ustawionych na osłoniętych, utwardzonych nawierzchniach, z wcześniejszym uzyskaniem zapewnienia ich wywozu na wysypisko komunalne.
5. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci NN wg warunków technicznych wydanych przez Zakład Energetyczny w Środzie Śląskiej. Na rysunku planu wyznaczono działkę oznaczoną symbolem **IT**, przeznaczoną pod lokalizację stacji transformatorowej 20/0 / 4 kV
6. Zaopatrzenie w energię ciepłą - systemami indywidualnymi, z wymogiem zastosowania urządzeń o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń powietrza.

§ 10

Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i usługową, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem, należy wykorzystywać w sposób dotychczasowy, tj. na cele użytkowania rolniczego.

§ 11

W projektach inwestycji należy zwrócić szczególną uwagę na zabezpieczenie gruntów przed zanieczyszczeniami, z uwagi na położenie terenu objętego planem przy granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych, Subzbiornika Tr Nr 321 „Kąty Wrocławskie - Oława - Brzeg”.

§ 12

W zakresie terenowym objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty, uchwalonego uchwałą nr VII / 30 / 90 Rady Gminy w Kostomłotach z dnia 26. 09. 1990 r.

§ 13

Nie przewiduje się jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości terenu na skutek ustaleń planu, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym [tekst jednolity Dz. U. z 1999 r nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami]. Teren stanowi własność gminy.

§ 14

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy w Kostomłotach

§ 15

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
KAZIMIERZ ŁAPA

MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GINNA KOSTOMŁOTY, OBREB CHMIELÓW
 OBEJMUJĄCY DZIAŁKĘ NR 65
RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000



USTALENIA PLANU

- GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - OBOWIAZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
 - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - ZIELEŃ IZOLACYJNA O CHARAKTERZE DEKORACYJNYM
- PRZEZNACZENIE TERENU:**
- MN** ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
 - KO** ULICA OSIEDLOWA
 - Kx** PRZEJŚCIE PIESZE
 - KZr** REZERWA POD MODERNIZACJĘ ULICY KLASY ZBIORCZEJ
 - KDr** REZERWA POD MODERNIZACJĘ ULICY KLASY DOJAZDOWEJ
 - ZR** ZIELEŃ REKREACYJNA
 - IT** STACJA TRANSFORMATOROWA
- ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- PODZIAŁ NA DZIAŁKI BUDOWLANE
 - USYTUOWANIE DOMÓW MIESZKALNYCH

**OZNACZENIA NA TERENACH NIEOBJĘTYCH PLANEM
 WG USTALEŃ PLANU OGÓLNEGO GMINY KOSTOMŁOTY**

- MRj** ZABUDOWA ZAGRODOWA Z DOP. JEDNORODZINNEJ
- RP** POLA UPRAWNE
- US** TERENY SPORTOWE
- KZ 1/2** DROGA POWIATOWA NR 47 704
- KD 1/2** DROGA GMINNA NR EWID. 229

UWAGA RYSUNEK POMNIEJSZY
 Z FORMATU A3 NA A4

ZALĄCZNIK DO UCHWAŁY NR XXXVIII/257/04
 RADY GMINY W KOSTOMŁOTACH
 Z DNIA 14 GRUDNIA 2001 R

