

Uchwała Nr VII/38/03
Rady Gminy Kostomłoty
z dnia 30 maja 2003r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego
w gminie Kostomłoty obejmującego działki nr ewid. 481/8, 481/9 i 481/10
obręb Piotrowice.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.z 1999r. Nr 15 poz.139 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z Uchwałą Rady Gminy Kostomłoty z dnia 31 maja 2002r. Nr XLIII/263/02 Rada Gminy Kostomłoty uchwala co następuje:

Dział I
Ustalenia ogólne

§ 1

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje teren działek nr ewid.481/8,481/9 i 481/10 położonych w gminie Kostomłoty obręb Piotrowice.

§ 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

Ileokroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące terenu działek nr 481/8, 481/9 i 481/10 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 i odrębnych - należy rozumieć przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem
- 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 50% 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

1. Wyznaczają się tereny zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**.
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°, kryte czerwoną dachówką ceramiczną lub podobną
- 4) zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych w rysunku planu: -
- 6 m od linii rozgraniczających projektowanej drogi dojazdowej
- 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 nieuciążliwych usług, oraz niezbędnych sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego (np. stacji transformatorowej)

§ 6

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności zabudowy - jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami, nieuciążliwymi poza granicami terenu, oznaczone na rysunku planu symbolem **MU**.
2. W stosunku do projektowanej zabudowy, o której mowa w ust.1 obowiązują następujące wymagania:
 - 1) wysokość zabudowy mieszkalnej -1,5- 2 kondygnacji ewentualnie z użytkowym poddaszem i usługami wbudowanymi, lub przybudowanymi
 - 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 maksymalnej wysokości - 4,5 m do okapu
 - 5) ustala się linie zabudowy mieszkaniowej w odległości -10 m od linii rozgraniczających drogi powiatowej, -8 m od istniejącej drogi lokalnej i min - 6 m od linii rozgraniczających projektowanej drogi dojazdowej
 - 6) możliwe jest cofnięcie linii zabudowy usługowej o 3 m w stosunku do zabudowy mieszkaniowej (jak na rysunku planu)
 - 7) garaże i miejsca parkingowe na terenie własnym
 - 8) w granicach terenu dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego,(w tym np. stacji transformatorowej)

§ 7

1. Wyznacza się teren drogi dojazdowej (przewidzianej do przedłużenia)-**KD**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 obowiązują następujące wymagania:
 - 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających -min. 8 m.
 - 2) szerokość jezdni-5,5
 - 3) dwustronne chodniki
 - 4) oświetlenie

Rozdział 2

Zasady obsługi komunikacyjnej

§ 8

Ustala się dojazd do obszaru z: drogi powiatowej nr 47808, istniejącej drogi lokalnej, oraz projektowanej drogi dojazdowej KD o minimalnej szerokości pasa drogowego 8 m.

Rozdział 3

Zasady obsługi w zakresie uzbrojenia technicznego

§ 9

Ustala się następujące zasady obsługi terenu w zakresie uzbrojenia technicznego:

- 1) zaopatrzenie w wodę do celów pitnych i gospodarczych z istniejącej, oraz projektowanej w liniach rozgraniczających dróg sieci wodociągowej na warunkach określonych przez właściciela sieci
 - 2) odprowadzenie ścieków bytowo - gospodarczych i opadowych do istniejącej i projektowanej, w liniach rozgraniczających dróg, 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
 - 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 uzbrojenia technicznego, jako towarzyszących inwestycjom, na terenach własnych inwestorów, (w tym ewentualna budowa stacji transformatorowej).

Rozdział 4

§ 10

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

1. Na terenach mieszkaniowych MN obowiązuje:
 - 1) wprowadzenie zieleni wysokiej na co najmniej 40 % terenu

- 2) wyklucza się jakąkolwiek działalność mogącą mieć negatywny wpływ na środowisko przyrodnicze i produkcję rolną.
2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami MU ustala się, że działalność zakładów usługowych nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.

Rozdział 5

§ 11

Zasady ochrony dóbr kultury

Szczegółowe zasady zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego 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

§ 12

1. Na rysunku planu wskazano orientacyjnie (nieściśle obowiązujące) 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 1000 m².

Dział III

Przepisy końcowe

§ 13

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

§ 14

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

§ 15

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 20 % do zastosowania w razie zbycia przez właściciela nieruchomości objętej niniejszym planem w terminie 5 lat od dnia jego obowiązywania

§ 16

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kostomłoty

§ 17

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

RADCA PRAWNY

Aleksander Bęgiński

Przewodniczący Rady Gminy

Kazimierz Łapa
KAZIMIERZ ŁAPA

mgr inż. arch. Daniela Przyłęcka
członek Izby Urbanistów nr Z-6

