UCHWAŁA NR XXVI/166/16
RADY GMINY KOSTOMŁOTY

z dnia 6 września 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północno – zachodniej, centralnej i południowej części wsi Kostomłoty

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t Dz. U. 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) w związku art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. nr 130, poz. 871) oraz w związku z uchwałą nr LII/200/09 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 25 sierpnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północno – zachodniej, centralnej i południowej części wsi Kostomłoty, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kostomłoty" uchwalonego uchwałą Nr L/247/10 Rady Gminy w Kostomłotach z dnia 29 marca 2010 roku, zmienionego uchwałą nr XXV/130/12 z dnia 30 lipca 2012 r. oraz uchwałą nr XXIV/152/16 z dnia 23 czerwca 2016 r., Rada Gminy Kostomłoty uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
USTALENIA OGÓLNE
Rozdział 1.
Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północno – zachodniej, centralnej i południowej części wsi Kostomłoty, zwany dalej planem, obejmujący obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załączniki nr 1 do niniejszej uchwały.

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

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. W planie nie określa się:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak tych dóbr;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - ze względu na brak takich terenów, obszarów, obiektów i krajobrazów priorytetowych;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak potrzeby wyznaczania.

§ 3. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;

2) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie;

3) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;

4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której elewacja nie przekroczy od strony określonej w planie miejscowym po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku, przy czym, pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi, powyższa zasada nie dotyczy:

a) urządzeń infrastruktury technicznej,

b) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią,

c) takich części budynku wystających przed elewację jak: balkony, wykusze, zadaszenia, ocieplenie, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że powyższe elementy nie będą zlokalizowane niżej niż 3,5 m i jednocześnie nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 2 m,

d) schodów do budynku i pochylni dla niepełnosprawnych, dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 1,2 m,

e) istniejących budynków, które przekraczają wskazaną na rysunku planu miejscowego linię zabudowy, przy czym dla takich obiektów obowiązują następujące ustalenia:

- dopuszcza się przebudowę oraz nadbudowę z zachowaniem dotychczasowej linii zabudowy,
- w przypadku rozbudowy, szerokość elewacji wzdłuż dotychczasowej linii zabudowy nie powiększy się o więcej niż 10% dotychczasowej szerokości,
- w przypadku konieczności rozbudowy elewacji o więcej niż 10%, należy zachować linię zabudowy określoną w niniejszym planie miejscowym,

f) dopuszczenia zawarte w lit. c) i d) nie dotyczą budynków, które zlokalizowane są w odległości mniejszej niż 2 m od granicy obszaru objętego planem;

5) **obowiązująca linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, wzdłuż której wymaga się usytuowania ścian zewnętrznych budynków na wszystkich kondygnacjach oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji; pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi, dopuszcza się:

a) przekroczenie linii przez elementy budynków takie jak: gzymsy, okapy, elementy wystroju elewacji oraz zadaszenia nad wejściami do budynków na odległość nie większą niż 0,8 m,

b) przekroczenie linii przez elementy budynków takie jak: balkony, wykusze loggie, galerie, tarasy schody zewnętrzne rampy i pochylnie na odległość nie większą niż 1 m,

c) cofnięcie ściany frontowej do 30% jej powierzchni – na głębokość nie większą niż 2 m,

d) dopuszczenia zawarte w lit. a) i b) nie dotyczą budynków, które zlokalizowane są w odległości mniejszej niż 1 m od granicy obszaru objętego planem;

6) **dach symetryczny** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych, z wyłączeniem lukarn;

7) **dach symetryczny stromy** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 38°, z wyłączeniem lukarn;

8) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

9) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć:

a) wysokość budynków,

b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami – mierzoną od średniego poziomu terenu rodzimego na obrysie obiektu do najwyżej położonej części tego obiektu;

10) **uchwała** – niniejsza uchwała.

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem tożsama z granicą strefy OW ochrony konserwatorskiej;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) obowiązująca linia zabudowy;

5) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;

6) granica strefy A ochrony konserwatorskiej;

7) granica strefy B ochrony konserwatorskiej tożsama z granicą obszaru historycznego układu ruralistycznego ujętego w wykazie zabytków nieruchomych;

8) granica strefy K ochrony konserwatorskiej;

9) granica strefy W ochrony konserwatorskiej;

10) granica terenu wpisanego do rejestru zabytków;

11) obiekt wpisany do rejestru zabytków;

12) obiekt ujęty w ewidencji zabytków;

13) stanowiska archeologiczne;

14) granica strefy sanitarnej od cmentarza 50,0m;

15) granica strefy sanitarnej od cmentarza 150,0m;

16) granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody;

17) granica strefy ochrony pośredniej ujęcia wody;

18) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami;

19) wymiary;

20) istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz ze strefą ochronną.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenu:

1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** rozumiana jako budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków (z wyłączeniem zabudowy szeregowej) oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;

2) **zabudowa mieszkaniowa** rozumiana jako budynek mieszkalny wielorodzinny lub zespół takich budynków lub budynek mieszkalny jednorodzinny (w rozumieniu przepisów odrębnych) lub zespół takich budynków lub budynek usługowy lub zespół takich budynków lub zabudowę zagrodową (w rozumieniu przepisów odrębnych), uzupełniające się w dowolnych proporcjach lub będące zamiennym sposobem zagospodarowania terenu oznaczone na rysunku planu symbolem **MM**;

3) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa** rozumiana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi uzupełniające się w dowolnych proporcjach lub będące zamiennym sposobem zagospodarowania oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U**;

4) **zabudowa usługowa** rozumiana jako obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług w tym handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m², gastronomii, usług turystyki i odnowy biologicznej, działalności biurowej i administracji, usług informatycznych i łączności, wystawienniczej i targowej, usług drobnych związanych z obsługą mieszkańców, produkcji drobnej związanej z obsługą mieszkańców, kultury i rozrywki, edukacji, budynki zamieszkania zbiorowego oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;

5) **usługi publiczne** rozumiane jako obiekty i urządzenia przeznaczone do realizacji funkcji publicznych związanych z: administracją, szkolnictwem, oświatą i wychowaniem, porządkiem publicznym, kulturą i sztuką, opieką zdrowotną i ratownictwem medycznym oraz z zaspokajaniem potrzeb religijnych: takie jak świątynie, domy parafialne i klasztorne, kaplice oznaczone na rysunku planu symbolem **UP**;

6) **usługi oraz obiekty produkcyjne, składy i magazyny** rozumiane jako zabudowa usługowa oraz obiekty i urządzenia produkcji przemysłowej, transportu i logistyki oraz składów i magazynów oznaczone na rysunku planu symbolem **U/P**;

7) **zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych**, rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczona na rysunku planu symbolem **RM**;

8) **obsługa produkcji rolnej i leśnej** rozumiana jako obiekty i urządzenia związane z produkcją rolną i obsługą rolnictwa oraz leśnictwa oznaczony na rysunku planu symbolem **RU**;

9) **rolnicze** rozumiane zgodnie z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;

10) **cmentarz** rozumiany obiekty i urządzenia służące chowaniu i kremacji zmarłych, takie jak: domy pogrzebowe, kostnice, kaplice i budynki administracyjne, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC**;

11) **drogi publiczne** rozumiane zgodnie z przepisami ustawy o drogach oznaczone na rysunku planu symbolem:

a) **KD-A** dla drogi klasy autostrada,

b) **KD-Z** dla drogi klasy zbiorczej,

c) **KD-L** dla drogi klasy lokalnej,

d) **KD-D** dla drogi klasy dojazdowej;

12) **drogi wewnętrzne** rozumiane jako drogi niezaliczane do żadnej kategorii dróg publicznych, służące obsłudze wydzielonego terenu, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;

13) **obsługa komunikacji** rozumiana jako obiekty i urządzenia związane z obsługą ruchu samochodowego i pasażerów, takie jak: parkingi, garaże oznaczony na rysunku planu symbolem **KS**;

14) **ciąg pieszy**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KPJ**;

15) **infrastruktura techniczna – elektroenergetyka** rozumiane jako obiekty i urządzenia służące przesyłowi i dystrybucji energii elektrycznej oznaczony symbolem **E**;

16) **infrastruktura techniczna – kanalizacja** rozumiane jako obiekty i urządzenia służące przesyłowi ścieków takie jak przepompownie, rozdzielnie oznaczony na rysunku planu symbolem **K**;

17) **infrastruktura techniczna – wodociągi** rozumiane jako obiekty i urządzenia służące przesyłowi wody takie jak przepompownie, rozdzielnie, oznaczony symbolem **W**;

18) **urządzenia towarzyszące** rozumiane, jako infrastruktura techniczna, obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi, mała architektura, oczka wodne o charakterze ozdobnym oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu podstawowym;

19) **usługi nieuciążliwe** – rozumiane jako usługi o lokalnym zasięgu takie jak: handel detaliczny, gastronomia, rzemiosło, kultura i rozrywka, biura, nie zaliczone do inwestycji mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 6. Na obszarze objętym planem w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązuje wysokość stawki procentowej:

1) 0,1% dla terenów dróg publicznych;

2) 30% dla pozostałych terenów.

Rozdział 2.
Ustalenia w zakresie zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, obowiązuje:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona jak na rysunku planu o nieregularnym przebiegu w miejscach zwymiarowanych na rysunku w odległości:

a) nie mniejszej niż 1,6 m i nie większej niż 67,2 m od terenów KD-Z,

b) nie mniejszej niż 6,0 m i nie większej niż 62,3 m od terenów KD-L,

c) nie mniejszej niż 4,8 m i nie większej niż 57,0 m od terenów KD-D,

d) nie mniejszej niż 1,9 m i nie większej niż 37,8 m od terenów KDW;

2) obowiązująca linia zabudowy określona jak na rysunku planu o nieregularnym przebiegu w miejscach zwymiarowanych na rysunku w odległości:

a) nie mniejszej niż 2,5 m i nie większej niż 6,0 m od terenów KD-D,

b) nie mniejszej niż 6,0 m i nie większej niż 10,9 m od terenów KDW;

3) brak określonych linii zabudowy oznacza realizację zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) wysokość obiektów budowlanych wraz z urządzeniami budowlanymi nie większa niż 30 m.

2. Przepisu ust. 1 pkt 4 nie stosuje się do inwestycji z zakresu łączności publicznej.

§ 8. Dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych i szyldów o powierzchni nie większej niż 2 m² w obrysie zewnętrznym, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

§ 9. 1. Ustala się strefę ochronną od istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia o szerokości 15,0 m – po 7,5 m od osi linii, oznaczoną na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust 1, niezależnie od ustaleń działu II, obowiązuje zakaz nasadzeń zieleni wysokiej oraz lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

§ 10. 1. Wyznacza się strefę ochrony sanitarnej cmentarza o szerokości 50,0 m, oznaczoną na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, niezależnie od ustaleń działu II, zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej oraz zakładów produkujących żywność, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących artykuły żywnościowe.

3. Wyznacza się strefę ochrony sanitarnej cmentarza o szerokości 150,0 m oznaczoną na rysunku planu.

4. W strefie, o której mowa w ust. 3, niezależnie od ustaleń działu II, nakazuje się podłączenie wszystkich obiektów do sieci wodociągowej. W przypadku braku możliwości podłączenia obowiązują zakazy zawarte w ust. 2.

§ 11. 1. Wyznacza się granicę strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody, oznaczoną na rysunku planu, w granicach której obowiązują przepisy odrębne.

2. Wyznacza się granicę strefy ochrony pośredniej ujęcia wody, oznaczoną na rysunku planu, w granicach której obowiązują przepisy odrębne.

§ 12. Na obszarze objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, dopuszcza się:

1) dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie wskaźniki zabudowy, wysokość, geometrię dachu, funkcję:

a) remont, przebudowę,

b) zmianę sposobu użytkowania obiektu, na funkcję zgodną z planem,

c) rozbudowę lub nadbudowę nie wyżej niż według zapisów uchwały,

d) dostosowanie dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

Rozdział 3.
Ustalenia w zakresie ochrony środowiska

§ 13. Na obszarze objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, w zakresie ochrony środowiska obowiązuje zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej, infrastruktury technicznej i dróg publicznych.

§ 14. Na obszarze objętym planem, obwiązuje zakaz lokalizacji biogazowni, w tym instalacji do wytwarzania biogazu rolniczego.

§ 15. Na każdym terenie dopuszcza się zieleń.

§ 16. Na obszarze objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, w zakresie ochrony środowiska obowiązują następujące ustalenia:

1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń jako teren biologicznie czynny;

2) tymczasowe gromadzenie w pojemnikach odpadów komunalnych powstałych jedynie na terenie;

3) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz przepisach porządkowych;

4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych, po podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Na obszarze objętym planem, pod względem akustycznym kwalifikuje się:

1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MM jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

3) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U jako tereny mieszkaniowo-usługowe;

4) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem RM, jak tereny zabudowy zagrodowej.

Rozdział 4.
Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 18. Uwzględnia się obiekty i tereny wpisane do rejestru zabytków:

1) historyczne założenie urbanistyczne wpisane do rejestru zabytków decyzją z dnia nr A/3771/399/W z dnia 30.09.1978 r.;

2) założenie sakralne z kościołem parafialnym pw. Podwyższenia Krzyża św. wpisanym, do rejestru zabytków decyzją nr A/1163/1659 z dnia 07.05.1966 r.;

3) cmentarz katolicki z murem cmentarnym z bramami i kapliczką wpisanymi do rejestru zabytków decyzją z dnia 301/A/1-2/04 z dnia 21.04.2004 r.;

4) krzyż pokutny – rozwidlenie dróg, XIV-XVI w, nr rejestru 469 z dnia 12.02.82 r.;

5) krzyż pokutny – przy wschodnim wejściu na cmentarz, XIV-XVI w, nr rejestru 535 z dnia 30.07.85 r.;

6) krzyż wotywny – wschodnia część cmentarza, XIX w, nr rejestru 443 z dnia 12.02.82 r.;

7) pręgierz Rynek XVI w, nr rejestru 253/544 z dnia 31.07.85 r.

§ 19. 1. Ustala się strefę **A** ochrony konserwatorskiej, której granice wyznacza się zgodnie z rysunkiem planu.

2. W granicach strefy, o której mowa w ust. 1 obowiązuje:

1) zachowanie elementów historycznego układu przestrzennego (tj. rozplanowanie dróg, ulic, miedzuchów, placów, przebieg linii zabudowy, kompozycję wnętrz urbanistycznych, kompozycję historycznej zieleni) oraz poszczególne elementy układu (tj. historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników, historyczne obiekty techniczne zabudowę i zieleń;

2) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenia lub uzupełnienia już istniejących form zainwestowania terenu przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejącej już relacji oraz pod warunkiem że nie kolidują one z historycznym charakterem obszaru;

3) zachowanie historycznych nawierzchni;

4) kształtowanie nowej zabudowy harmonizującej z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału i kolorystyki; nowa zabudowa winna rygorystyczne powtarzać przebieg pierwotnej linii zabudowy i być kształtowana w oparciu o materiały ikonograficzne;

5) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych lub naczółkowych o kącie nachylenia połaci 38 – 45 stopni, krytych dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, matowym;

6) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiały okładzinowe;

7) elewacje tynkowane lub ceglane;

8) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otocznia i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej;

9) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji;

10) usunąć obiekty dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony konserwatorskiej, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie;

11) forma, materiał i wysokość ogrodzenia nawiązująca do lokalnych historycznych ogrodzeń;

12) zachowanie istniejących ogrodzeń historycznych;

13) zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;

14) zakaz umieszczania reklam i innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących element obcy na obiekcie lub obszarze;

15) zakaz lokalizacji napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;

16) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego;

17) zakaz stosowania ogrodzeń o monolitycznych przęsłach wykonanych z betonowy elementów prefabrykowanych.

§ 20. 1. Ustala się strefę **B** ochrony konserwatorskiej, której granice wyznacza się zgodnie z rysunkiem planu, tożsamą z granicą obszaru historycznego układu ruralistycznego ujętego w wykazie zabytków nieruchomych.

2. W granicach strefy, o której mowa w ust. 1 obowiązuje:

1) zachowanie elementów historycznego układu przestrzennego;

2) zachowanie historycznych nawierzchni;

3) kształtowanie nowej zabudowy harmonizującej z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału i kolorystyki;

4) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiały okładzinowe;

5) zakaz stosowania ogrodzeń o monolitycznych przęsłach wykonanych z betonowy elementów prefabrykowanych;

6) forma, materiał i wysokość ogrodzenia nawiązująca do lokalnych historycznych ogrodzeń;

7) zachowanie istniejących ogrodzeń historycznych;

8) zakaz umieszczania reklam i innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących element obcy na obiekcie lub obszarze;

9) zakaz lokalizacji napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;

10) dla budynków mieszkalnych dachy symetryczne dwuspadowe, naczółkowe o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 38 stopni, pokryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym;

11) w obiektach historycznych posiadających inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla obiektu;

12) dopuszcza się lokalizację silosów, zbiorników na materiały masowe na tyłach działek, osłoniętych zabudową, w miejscach nie eksponowanych, wysokość silosów nie może przekraczać wysokości historycznych obiektów;

13) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi, zakaz lokalizacji dominant architektonicznych i urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru.

§ 21. 1. Ustala się strefę **K** ochrony konserwatorskiej, której granice wyznacza się zgodnie z rysunkiem planu.

2. W granicach strefy, o której mowa w ust. 1 obowiązuje:

1) kształtowanie nowej zabudowy harmonizującej z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału i kolorystyki;

2) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiały okładzinowe;

3) zakaz stosowania ogrodzeń o monolitycznych przęsłach wykonanych z betonowy elementów prefabrykowanych;

4) zakaz umieszczania reklam i innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących element obcy na obiekcie lub obszarze;

5) dla budynków mieszkalnych dachy symetryczne strome, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym;

6) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi, zakaz lokalizacji dominant architektonicznych i urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru.

§ 22. 1. Ustala się strefę **W** ochrony konserwatorskiej, oznaczoną na rysunku planu.

2. W granicach strefy, o której mowa w ust. 1 dla wprowadza się zakaz prowadzenia jakiejkolwiek działalności niezwiązanej z konserwacją bądź rewaloryzacją terenu.

§ 23. 1. Ustala się strefę **OW** ochrony konserwatorskiej, równoznaczną z obszarem ewidencji zabytków archeologicznych, której granice tożsame są z granicą obszaru objętego planem.

2. W strefie o której mowa w ust. 1 wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24. 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską stanowiska archeologiczne, oznaczone na rysunku planu:

1) stanowisko 3/21/81-24 AZP;

2) stanowisko 4/23/81-24 AZP;

3) stanowisko 5/25/81-24 AZP (bez lokalizacji);

4) stanowisko 13/18/81-24 AZP;

5) stanowisko 14/19/81-24 AZP;

6) stanowisko 15/20/81-24 AZP;

7) stanowisko 16/22/81-24 AZP;

8) stanowisko 17/24/81-24 AZP;

9) stanowisko 18/26/81-24 AZP;

10) stanowisko 39/77/81-24 AZP;

11) stanowisko 40/78/81-24 AZP;

12) stanowisko 38 (numer tymczasowy, brak AZP, bez lokalizacji);

13) stanowisko 39 (numer tymczasowy, brak AZP).

2. W obrębie chronionych stanowisk archeologicznych zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązuje wyłączenie spod zalesienia obszaru stanowisk.

§ 25. 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską obiekty i obszary wpisane do ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu:

1) Zespół mleczarni, u zbiegu ul. Krótkiej i Wąskiej:

a) budynek administracyjno-biurowy, obecnie budynek nieużytkowany, u zbiegu ul. Krótkiej i Wąskiej, mur., 1902 r.,

b) komin, mur., 1902 r.;

2) Zagroda, ul. 1 Maja 3, 4”

a) dom mieszkalny, ul. 1 Maja 3, mur., 3 ćw. XIX w., pocz. XX w.,

b) dom mieszkalny, ul. 1 Maja 4, mur., 3 ćw. XIX w., pocz. XX w.,

c) stodoła, mur.-szach., 3 ćw. XIX w.,

d) brama wjazdowa oraz fragment ogrodzenia, mur., 3 ćw. XIX w.;

3) Budynek mieszkalny, obecnie Posterunek Policji w Kostomłotach, ul. 1 Maja 8, mur., ok. 1920 r.;

4) Zagroda, ul. 1 Maja 9, 10:

a) dom mieszkalno-gospodarczy, ul. 1 Maja 9, mur., 3 ćw. XIX w.,

b) dom mieszkalny, ul. 1 Maja 10, mur., 3 ćw. XIX w., pocz. XX w.,

c) budynek gospodarczy, przy ul. 1 Maja 10, mur., 3 ćw. XIX w.,

d) stodoła, mur.-szach., 3 ćw. XIX w.;

5) Dom mieszkalny, ul. 1 Maja 13, mur., ok. 1850 r.;

6) Stodoła przy domu mieszkalnym, ul. 1 Maja 13, mur., k. XIX w.;

7) Zagroda, ul. 1 Maja 14, 15:

a) dom mieszkalny, ul. 1 Maja 14, mur., 3 ćw. XIX w.,

b) dom mieszkalny, ul. 1 Maja 15, mur., ok. 1850 r.,

c) budynek gospodarczy I, ul. 1 Maja, przy 14, mur., 3 ćw. XIX w.,

d) budynek gospodarczy II, ul. 1 Maja, przy 15, mur., 3 ćw. XIX w.,

e) stodoła, mur., 3 ćw. XIX w.;

8) Dom mieszkalny, ul. 1 Maja 17, mur., 3 ćw. XIX w.;

9) Dom mieszkalny w zagrodzie, ul. 1 Maja 20, mur., 3 ćw. XIX w.;

10) Budynek inwentarsko-gospodarczy w zagrodzie, ul. 1 Maja 20, mur., 3 ćw. XIX w.;

11) Stodoła w zagrodzie, ul. 1 Maja 20, mu.r, 4 ćw. XIX w.;

12) Dom mieszkalny, ul. 1 Maja 21, mur., 3 ćw. XIX w.;

13) Zagroda, ul. 1 Maja 22, 23:

a) dom mieszkalny, ul. 1 Maja 22, mur., 3 ćw. XIX w.,

b) dom mieszkalny, ul. 1 Maja 23, mur., 3 ćw. XIX w.,

c) budynek gospodarczo-inwentarski, ul. 1 Maja, przy 23, mur., 4 ćw. XIX w.,

d) stodoła, mur., 4 ćw. XIX w.;

14) Zagroda plebańska, ul. 1 Maja 26, ul. Średzka 1:

a) plebania parafii rzymskokatolickiej p.w. Podwyższenia Krzyża Św. w Kostomłotach, ul. 1 Maja 26, mur., 2 ćw. XVIII w. (?), przebudowa 1907 r., remont. 2011 r.,

b) stajnia, obecnie budynek gospodarczy, ul. 1 Maja 26, mur., 1861 r.,

c) stodoła, obecnie budynek gospodarczy, ul. Średzka 1, mur, 1858 r., przebud. po 1945 r.,

d) ogrodzenie oraz brama, ul. 1 Maja 26, mur, 1909 r.;

15) Aleja, ul. 1 Maja, wzdłuż ulicy, po północnej stronie, pomiędzy zagrodami nr 18 i 23, zał. 3 ćw. XIX w. ;

16) Dom mieszkalny, ul. Polna 1, mur., 3 ćw. XIX w.;

17) Dom mieszkalno-gospodarczy, ul. Polna 2, mur., 3 ćw. XIX w.;

18) Zagroda, Rynek 1, 2:

a) dom mieszkalny, Rynek 1, mur., 3 ćw. XIX w.,

b) budynek inwentarsko-gospodarczy I, Rynek, przy 1, mur., 3 ćw. XIX w.,

c) budynek inwentarsko-gospodarczy II, mur., 3 ćw. XIX w.,

d) stodoła, mur., 4 ćw. XIX w.;

19) Zagroda, Rynek 4, 5:

a) dom mieszkalny, Rynek 4, mur., ok. 1800 r., pocz. XX w.,

b) dom mieszkalny, Rynek 5, mur., ok. 1860 r., 4 ćw. XIX w.,

c) budynek inwentarsko-gospodarczy, mur., 3 ćw. XIX w.,

d) stodoła, mur., 4 ćw. XIX w.,

e) brama z odcinkiem muru granicznego, mur., 4 ćw. XIX w.;

20) Zagroda, Rynek 6:

a) dom mieszkalny, Rynek 6, mur., ok. 1800 r., ok. 1915-20 r.,

b) ciąg budynków inwentarsko-gospodarczych, mur., 3 ćw. XIX w, pocz. XX w.,

c) stajnia, mur., 3 ćw. XIX w.;

21) Browar, obecnie dom mieszkalny, Rynek 12, mur., 3 ćw. XIX w.;

22) Dom mieszkalny, Rynek 13, mur., 4 ćw. XIX w.;

23) Dom mieszkalny, Rynek 14, mur., 4 ćw. XIX w.;

24) Dom mieszkalny, Rynek 15, mur., 4 ćw. XIX w.;

25) Gospoda, obecnie hotel z restauracją „Stary Ratusz", Rynek 22, mur., k. XVII w. (?) – piwnice, poł. XIX w., XIX/XX w., l. 30 XX w. [WEZ];

26) Dom mieszkalny, Rynek 23, mur., 4 ćw. XIX w.;

27) Dom mieszkalny, Rynek 24, mur., 4 ćw. XIX w.;

28) Siedziba Urzędu Gminy Kostomłoty, ul. Ślężna 2, mur., ok. 1925 r.;

29) Zagroda, Średzka 1, zob. hasło: Zagroda plebańska, ul. 1 Maja 26;

30) Sołectwo, obecnie zagroda, ul. Średzka 2:

a) dom mieszkalny, ul. Średzka 2, mur., ok. 1850 r. XX w.,

b) budynek inwentarsko-gospodarczy I, mur., 4 ćw. XIX w.,

c) budynek inwentarsko-gospodarczy II, mur., 4 ćw. XIX w.,

d) stodoła I, mur., 4 ćw. XIX w.,

e) stodoła II, mur., 4 ćw. XIX w.;

31) Zagroda, ul. Średzka 4:

a) dom mieszkalny, ul. Średzka 4, mur., 3 ćw. XIX w.,

b) budynek gospodarczy I, mur., 4 ćw. XIX w.,

c) budynek gospodarczy II, mur., 4 ćw. XIX w.,

d) budynek gospodarczy III, mur., 4 ćw. XIX w.;

32) Dom mieszkalny, ul. Średzka 6, mur., 3 ćw. XIX w.;

33) Dom mieszkalny, ul. Średzka 7, mur., 3 ćw. XIX w.;

34) Zagroda, ul. Średzka 22:

a) dom mieszkalny, ul. Średzka 22, mur., 3 ćw. XIX w.,

b) budynek inwentarsko-gospodarczy I, mur., 4 ćw. XIX w.,

c) budynek inwentarsko-gospodarczy II, mur., 4 ćw. XIX w.,

d) stodoła, mur., 4 ćw. XIX w.;

35) Dom mieszkalny, ul. Średzka 23, mur., 3 ćw. XIX w.;

36) Dom mieszkalny, ul. Średzka 24, mur., 3 ćw. XIX w.;

37) Dom mieszkalny, ul. Średzka 25, mur., 3 ćw. XIX w.;

38) Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 15, mur., ok. 1915 r.;

39) Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 16, mur., k. XIX w.

40) krzyż przydrożny drewniany przy nr 4, k XVIII w.;

41) krzyż przydrożny drewniany przy ul. Krótkiej 1, k. XVIII w.;

42) rzeźba św. Jana Nepomucena, przy zach. wejściu na cmentarz, 2 poł XVIII w.

2. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje:

1) zachowanie bryły, kształtu i geometrii dachu oraz stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych;

2) zachowanie lub w przypadku zniszczenia odtworzenie historycznego detalu architektonicznego;

3) zachowanie kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku wraz z zachowaniem lub odtworzeniem w przypadku zniszczenia oryginalnej stolarki okiennej i drzwi;

4) stosowanie stolarki okiennej i drzwiowej nawiązującej do historycznej stolarki właściwej dla danego obiektu;

5) obowiązuje stosowanie kolorystyki i materiałów nawiązujących tradycyjnych lokalnych rozwiązań.

3. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

1) przebicie nowych otworów po zharmonizowaniu ich z historyczną elewacją budynku;

2) rozbudowę obiektu pod warunkiem, że po rozbudowie budynek będzie tworzył spójną kompozycję z istniejącą częścią.

Rozdział 5.
Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 26. Na terenie objętym planem w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

1) powierzchnia działki :

a) nie mniejsza niż 1000 m² dla zabudowy wolno stojącej na terenach MN i MM,

b) nie mniejsza niż 800 m² dla zabudowy bliźniaczej na terenach MN,

c) nie mniejsza niż 1200 m² dla zabudowy na terenach MN/U,

d) nie mniejsza niż 800 m² dla zabudowy na terenach U, UP U/P,

e) nie mniejsza niż 2 m^2 dla terenów E, W i K;

2) szerokość frontu działki:

a) nie mniejsza niż 20 m dla zabudowy wolno stojącej na terenach MN i MM,

b) nie mniejsza niż 16 m dla zabudowy bliźniaczej na terenach MN,

c) nie mniejsza niż 24 m dla zabudowy na terenach MN/U,

d) nie mniejsza niż 25 m dla zabudowy na terenach U i U/P,

e) nie mniejsza niż 20 m dla zabudowy na terenach UP,

f) nie mniejsza niż 1 m dla terenów E, W i K;

3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 5° i nie większy niż 115°;

4) ustalenia, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 6.
Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 27. 1. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej obowiązuje:

1) dostawa wody z wodociągowej sieci rozdzielczej z zastrzeżeniem ust.2 pkt 2;

2) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej;

4) wody opadowe i roztopowe przed odprowadzeniem z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi należy oczyścić, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej;

6) stosowanie do indywidualnych celów grzewczych paliw płynnych, gazowych, paliw stałych o niskim zasiarczeniu, energii elektrycznej lub innych spełniających normy ekologiczne;

7) gospodarka odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się:

1) dystrybucyjne sieci uzbrojenia;

2) indywidualne ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) rozwiązania indywidualne, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) lokalizowanie indywidualnych zbiorników na gaz płynny;

5) stosowanie odnawialnych źródeł energii elektrycznej lub cieplnej do 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni.

3. Na obszarze objętym planem, w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązuje:

1) lokalizacja garaży i miejsc do parkowania na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja z zastrzeżeniem pkt 8);

2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej urządzenie minimum jednego miejsca na jedno mieszkanie wliczając w to garaż;

3) dla zabudowy mieszkaniowej urządzenie minimum jednego miejsca na jedno mieszkanie wliczając w to garaż lub dwóch miejsc na 20m² powierzchni użytkowej budynków usługowych;

4) dla zabudowy zagrodowej i obsługi produkcji rolnej i leśnej urządzenie minimum jedno miejsce na 2 mieszkania, wliczając w to garaż;

5) dla usług:

a) obiekty handlowe i gastronomiczne – 2 stanowiska na 50 m² powierzchni użytkowej,

b) inne obiekty usługowe – minimum 1 stanowisko na 20 m² powierzchni użytkowej;

6) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów urządzenie nie mniej niż 0,8 miejsca na 1 miejsce pracy;

7) dla usług publicznych urządzenie nie mniej niż 4 miejsca na 1 miejsc pracy;

8) dla cmentarza urządzenie nie mniej niż 1 miejsce na 10 korzystających, zlokalizowane na terenie obsługi komunikacji;

9) dla infrastruktury technicznej oznaczonych symbolami E, W i K nie ustala się konieczności lokalizowania miejsc do parkowania;

10) liczba miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż wynikająca z przepisów odrębnych;

11) obsługa komunikacyjna terenów w obszarze planu z przyległych dróg publicznych lub dróg wewnętrznych powiązanych z drogami publicznymi, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

DZIAŁ II.
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE
Rozdział 7.
Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,

b) usługi nieuciążliwe,

c) urządzenia towarzyszące.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują następujące ustalenia:

1) budynek wolnostojący lub bliźniaczy;

2) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;

3) zakaz grodzenia od strony ciągów komunikacyjnych przy użyciu prefabrykowanych przęseł betonowych (dopuszczalne są prefabrykowane kształtki betonowe do budowy słupków i murków cokołowych z ażurowym wypełnieniem przęseł elementami drewnianymi lub metalowymi);

4) dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym;

5) w zakresie ochrony konserwatorskiej ustalenia **rozdziału 4**.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

1) sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

2) budynki wolnostojące garażowe lub gospodarcze o wysokości nie większej niż 6 m;

3) budynki inwentarskie o wysokości nie większej niż 9 m;

4) dla terenów w strefie ochrony konserwatorskiej: dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garaży dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym;

5) dla pozostałych terenów:

a) dla budynków inwentarskich dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia nie mniejszym niż 15 stopni i nie większym niż 45°, b)dla budynków gospodarczych i garaży dachy o kącie nachylenia nie mniejszym niż 15° i nie większym niż 45°;

6) dachy mansardowe o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 80°;

7) okładzinowanie szczytów drewnem;

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6 m. 5.Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,0; 2)powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MM, 2MM, 3MM, 4MM, 5MM, 6MM, 7MM, 8MM, 9MM** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi nieuciążliwe,

b) urządzenia towarzyszące. 2.Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;

2) zakaz grodzenia od strony ciągów komunikacyjnych przy użyciu prefabrykowanych przęseł betonowych (dopuszczalne są prefabrykowane kształtki betonowe do budowy słupków i murków cokołowych z ażurowym wypełnieniem przęseł elementami drewnianymi lub metalowymi);

3) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym;

4) dla terenów w strefie A i B ochrony konserwatorskiej dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym; 5)w zakresie ochrony konserwatorskiej ustalenia **rozdziału 4**. 3.Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się: 1)sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną; 2)budynki wolno stojące garażowe lub gospodarcze o wysokości nie większej niż 6 m; 3)dla terenów w strefie ochrony konserwatorskiej: dla budynków gospodarczych i garaży dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym; 4)dla pozostałych terenów: dla budynków gospodarczych i garaży dachy o kącie nachylenia nie mniejszym niż 15° i nie większym niż 45°; 5)dachy mansardowe o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 80°; 6)okładzinowanie szczytów drewnem. 4.Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6 m. 5.Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1)intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,0; 2)powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki; 3)powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

1. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1MN/U** ustala się 1)przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa; 2)przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące. 2.Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują następujące ustalenia: 1)budynek wolno stojący lub bliźniaczy; 2)wysokość zabudowy nie większa niż 12 m; 3)zakaz grodzenia od strony ciągów komunikacyjnych przy użyciu prefabrykowanych przęseł betonowych (dopuszczalne są prefabrykowane kształtki betonowe do budowy słupków i murków cokołowych z ażurowym wypełnieniem przęseł elementami drewnianymi lub metalowymi); 4)dachy symetryczne strome, pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym; 5)w zakresie ochrony konserwatorskiej ustalenia **rozdziału 4**. 3.Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się: 1)budynki garażowe lub gospodarcze wolnostojące o wysokości nie większej niż 6 m, o geometrii dachu i pokryciu jak w ustaleniach dla budynku mieszkalnego; 2)dachy mansardowe o nachyleniu połaci nie mniejszej niż 25° nie większej niż 80°; 3)okładzinowanie szczytów drewnem. 4.Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6 m. 5.Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1)intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8; 2)powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki; 3)powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej.

Rozdział 8.

Ustalenia dla terenów usług

1. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U** ustala się: 1)przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, 2)przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące, 2.Na terenach 2U, 3U, 4U, 5U, 7U w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują następujące ustalenia: 1)wysokość zabudowy nie większa niż 12 m; 2)dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym; 3)w zakresie ochrony konserwatorskiej ustalenia **rozdziału 4**. 3.Na terenach 1U, 6U, 8U w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują następujące ustalenia: 1)wysokość zabudowy nie większa niż 12 m; 2)dachy o kącie nachylenia połaci nie większej niż 45°; 3)w zakresie ochrony konserwatorskiej ustalenia **rozdziału 4**. 4.Na terenach, 1U, 6U, 8U , w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się: 1)budynki garażowe lub gospodarcze wolnostojące o wysokości nie większej niż 6 m; 2)dachy płaskie i kolebkowe. 5.Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6 m. 6.Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1)intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,0; 2)powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki; 3)powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej. 7.Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie ochrony środowiska dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

1. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1UP, 2UP, 4UP, 5UP** ustala się: 1)przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne; 2)przeznaczenie uzupełniające dla terenów 1UP,4UP i 5UP a)usługi nieuciążliwe, b)urządzenia towarzyszące. 3)przeznaczenie uzupełniające dla terenu 2UP a)usługi nieuciążliwe, b)urządzenia towarzyszące, c)lokale mieszkalne. 2.Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują następujące ustalenia: 1)wysokość zabudowy nie większa niż 12 m; 2)dachy dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami, symetryczne o kącie nachylenia nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 2); 3)w zakresie ochrony konserwatorskiej ustalenia **rozdziału 4.** 3.Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się: 1)dachy mansardowe o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 25 stopni i nie większym niż 80 stopni; 2)dla terenów **1UP,5UP** dach płaski; 3)okładzinowanie szczytów drewnem. 4.Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1)intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,0; 2)powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki; 3)powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.

1. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3UP** ustala się przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne. 2.Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje: 1)zakaz nowej zabudowy kubaturowej; 2)w zakresie ochrony konserwatorskiej ustalenia **rozdziału 4.**

Rozdział 9.

Ustalenia dla terenów usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów

1. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U/P, 2U/P, 3U/P** ustala się: 1)przeznaczenie podstawowe: usługi oraz obiekty produkcyjne, składy magazyny. 2)przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące. 2.Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje: 1)wysokość zabudowy nie większa niż 12 m; 2)dachy symetryczne strome, pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym; 3)w zakresie ochrony konserwatorskiej ustalenia **rozdziału 4**. 3.Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 15° i nie większym niż 25°. 4.Na terenach 1U/P, 2U/P w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje pas zieleni od strony terenów MN i MM o szerokości minimum 5,0 m. 5.Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6 m. 6.Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1)intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,0; 2)powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki; 3)powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej. 7.Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie ochrony środowiska dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Rozdział 10.

Ustalenia dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, terenów obsługi produkcji rolnej i leśnej, terenów rolniczych

1. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RM, 2RM** ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. 2.Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują następujące ustalenia: 1)wysokość zabudowy nie większa niż 12 m; 2)dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°. 3.Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1)intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8; 2)powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki; 3)powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

1. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1RU**, ustala się: przeznaczenie podstawowe: obsługa produkcji rolnej i leśnej. 2.Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje: 1)wysokość zabudowy nie większa niż 12 m; 2)dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym; 3)w zakresie ochrony konserwatorskiej ustalenia **rozdziału 4**. 3.Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się budynki garażowe, gospodarcze, inwentarskie, magazynowe, wolno stojące o wysokości nie większej niż 10 m; 4.Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1)intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8; 2)powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki; 3)powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej. 5.Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie ochrony środowiska dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. 6.Na terenie, o którym mowa w ust.1 w zakresie ochrony środowiska nie dopuszcza się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. 7.Zakazuje się lokalizacji otwartych placów składowych oraz prowadzenia działalności gospodarczej związanej ze skupem, przetwarzaniem i odzyskiem odpadów (ze szczególnym uwzględnieniem złomu i części pojazdów samochodowych).

1. 1.Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1R, 4R, 5R, 6R** ustala się przeznaczenie: rolnicze. 2.Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz budowy obiektów budowlanych, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej i infrastruktury technicznej o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych. 3.Na terenach o których mowa w ust. 1 w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych obowiązuje zachowanie minimalnej odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi. 4.Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz lokalizacji tablic reklamowych i szyldów. 5.Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się zalesienia o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów odrębnych.

1. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2R, 3R** ustala się przeznaczenie: 1)podstawowe: rolnicze; 2)uzupełniające: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. 2.Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się: 1)budynki gospodarcze, garażowe i inwentarskie w zabudowie zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych; 2)inwestycje z zakresu łączności publicznej; 3)infrastrukturę techniczną;

- o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych. 3.Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej. 4.Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje: 1)wysokość zabudowy nie większa niż 12 m; 2)dachy o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°, dopuszcza się dachy płaskie. 5.Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1)intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,4; 2)powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki; 3)powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej.

1. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZC** ustala się: 1)przeznaczenie podstawowe: cmentarz; 2)przeznaczenie uzupełniające: a)usługi nieuciążliwe, b)urządzenia towarzyszące. 2.Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje: 1)wysokość zabudowy nie większa niż 6 m; 2)zakaz stosowania sidingu jako materiału okładzinowego; 3)dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym; 4)w zakresie ochrony konserwatorskiej ustalenia **rozdziału 4.** 3.Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1)powierzchnia zabudowy nie większa niż 5% powierzchni działki; 2)powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 80% powierzchni działki budowlanej. 4.Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

Rozdział 11.

Ustalenia dla terenów infrastruktury technicznej

1. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1E, 2E, 3E** ustala się przeznaczenie: infrastruktura techniczna – elektroenergetyka. 2.Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego. 3.Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje wysokość zabudowy nie większa niż 6 m. 4.Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1)intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,0; 2)powierzchnia zabudowy nie większa niż 90% powierzchni działki; 3)powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 0,1% powierzchni działki budowlanej. 5.Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje 2m^2.

1. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1K** ustala się przeznaczenie: infrastruktura techniczna – kanalizacja. 2.Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego. 3.Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje wysokość zabudowy nie większa niż 6 m. 4.Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1)intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,0; 2)powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki; 3)powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 1% powierzchni działki budowlanej. 5.Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje 2m^2.

1. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1W** ustala się przeznaczenie: infrastruktura techniczna – wodociągi. 2.Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego. 3.Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje wysokość zabudowy nie większa niż 6 m. 4.Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1)intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,0; 2)powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki; 3)powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 1% powierzchni działki budowlanej. 5.Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje 2m^2.

Rozdział 12.

Ustalenia dla terenów komunikacji

1. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-A, 2KD-A,** ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy autostrada. 2.Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu, przy czy w miejscach wskazanych na rysunku planu szerokość odpowiednio: 3,8m, 12,8m, 17,3m, 23,8m, 25,7m, 40,2m i 85,2m. 3.Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się elementy technicznego wyposażenia drogi. 4.Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

1. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-Z, 4KD-Z** ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy zbiorczej. 2.Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu, przy czy w miejscach wskazanych na rysunku planu szerokość odpowiednio: 10,2m, 10,6m, 10,7m, 11,8m, 13,6m, 13,9m, 15,1m, 15,5m, 16,6m, 17,5m, 18,6m, 23,6m, 31,0m i 46,1m. 3.Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się: 1)chodnik; 2)ścieżkę rowerową; 3)elementy technicznego wyposażenia drogi; 4)zieleń przydrożną. 4.Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

1. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD-L** ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej. 2.Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu, przy czy w miejscach wskazanych na rysunku planu szerokość odpowiednio: 12,0m, 17,5m i 25,4m. 3.Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się: 1)chodnik; 2)ścieżkę rowerową; 3)elementy technicznego wyposażenia drogi; 4)zieleń przydrożną. 4.Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

1. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D** ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej. 2.Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu, przy czy w miejscach wskazanych na rysunku planu szerokość odpowiednio: 5,2m, 9,0m, 10,0m, 10,3m, 11,9m, 12,1m, 12,3m, 12,4m, 12,8m, 12,9m, 13,8m, 14,3m, 14,4m, 15,0m, 15,1m, 25,3m, 54,7m i 57,4m. 3.Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się: 1)chodnik; 2)ścieżkę rowerową; 3)elementy technicznego wyposażenia drogi; 4)zieleń przydrożną. 4.Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

1. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW** ustala się przeznaczenie: droga wewnętrzna. 2.Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu, przy czy w miejscach wskazanych na rysunku planu szerokość odpowiednio: 4,0m, 4,9m, 5,2m, 5,3m, 5,8m, 6,3m, 6,5m, 6,9m, 7,2m, 7,5m, 7,8m, 8,0m, 8,7m, 9,0m,10,0m, 12,5m, 13,0m, 13,8m i 15,7m. 3.Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się elementy technicznego wyposażenia drogi.

1. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KPJ** ustala się przeznaczenie: ciąg pieszy. 2.Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: szerokość w liniach rozgraniczających 1,2 m. 3.Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się: 1)chodnik; 2)ścieżkę rowerową.

1. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KS** ustala się przeznaczenie: obsługa komunikacji. 2.Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje zakaz zabudowy budynków. 3.Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

DZIAŁ III.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 50.Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kostomłoty. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

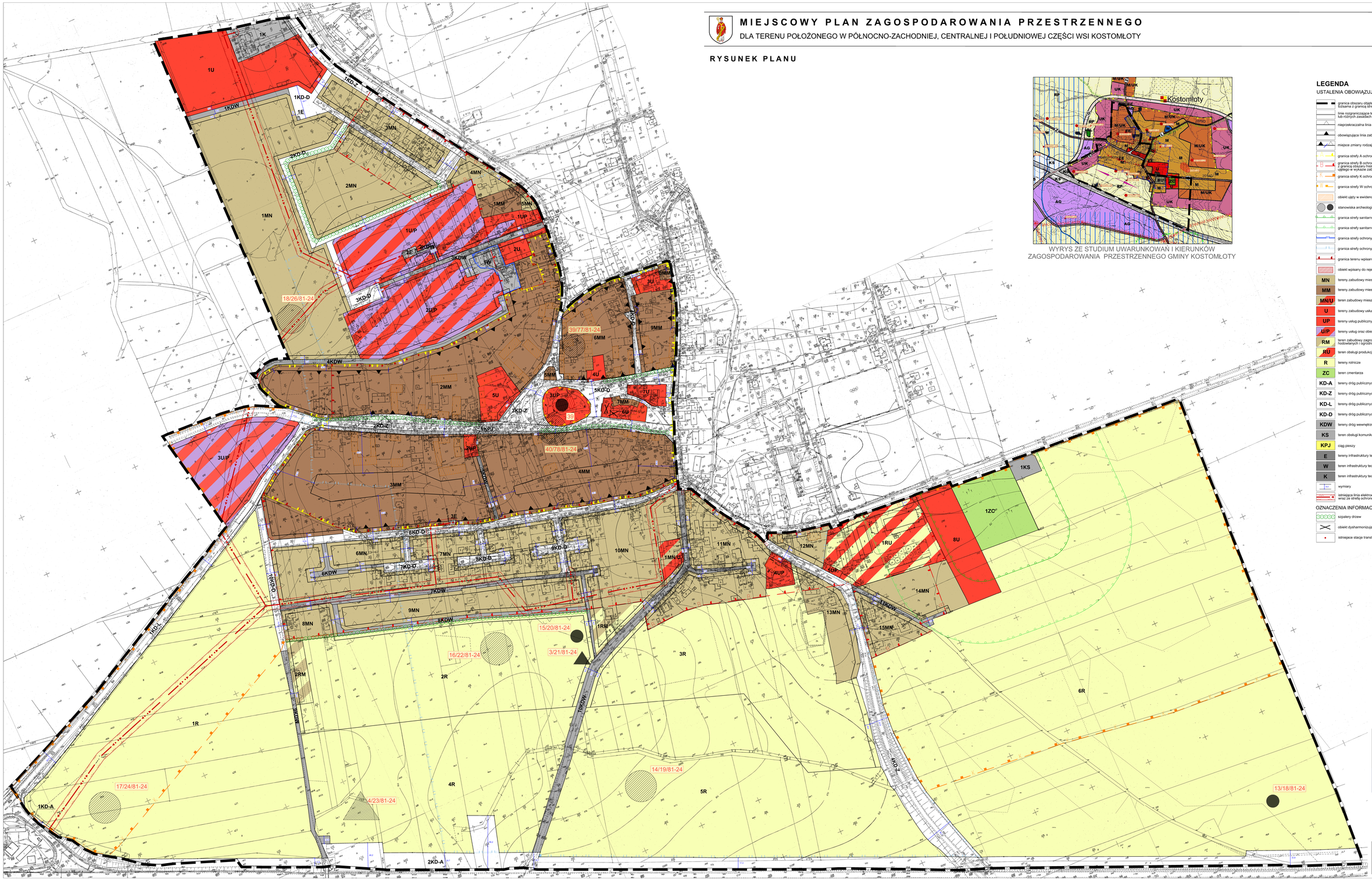
PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

MARIUSZ ŻAŁOBNIAK

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

DLA TERENU POŁOŻONEGO W PÓŁNOCNO-ZACHODNIEJ, CENTRALNEJ I POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI WSI KOSTOMŁOTY

RYSUNEK PLANU



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOSTOMŁOTY

LEGENDA

USTALENIA OBOWIĄZUJĘCE

- granica obszaru objętego planem tożsama z granicą strefy OW ochrony konserwatorskiej
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- obowiązująca linia zabudowy
- miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy
- granica strefy A ochrony konserwatorskiej
- granica strefy B ochrony konserwatorskiej tożsama z granicą obszaru historycznego układu ruralistycznego ujętego w wykazie zabytków nieruchomych
- granica strefy K ochrony konserwatorskiej
- granica strefy W ochrony konserwatorskiej
- obiekt ujęty w ewidencji zabytków
- stanowiska archeologiczne
- granica strefy sanitarnej od cmentarza 50,0m
- granica strefy sanitarnej od cmentarza 150,0m
- granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody
- granica strefy ochrony pośredniej ujęcia wody
- granica terenu wpisanego do rejestru zabytków
- obiekt wpisany do rejestru zabytków
- MN — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MM — tereny zabudowy mieszkaniowej
- MN/U — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- U — tereny zabudowy usługowej
- UP — tereny usług publicznych
- U/P — tereny usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- RM — teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- RU — teren obsługi produkcji rolnej i leśnej
- R — tereny rolnicze
- ZC — teren cmentarza
- KD-A — tereny dróg publicznych klasy autostrady
- KD-Z — tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
- KD-L — tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- KD-D — tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDW — tereny dróg wewnętrznych
- KS — teren obsługi komunikacji
- KPJ — ciąg pieszy
- E — tereny infrastruktury technicznej - energetyka
- W — teren infrastruktury technicznej - wodociągi
- K — teren infrastruktury technicznej - kanalizacja
- wymiary
- istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz ze strefą ochronną

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- szpalery drzew
- obiekt dysharmonizujący
- istniejące stacje transformatorowe

DOLNY ŚLĄSK

Zadanie współfinansowane przy wsparciu finansowym Dolnośląskiego Funduszu Pomocy Rozwojowej 2011

„OPRACOWANIE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GMINIE KOSTOMŁOTY"

0 50 100 150 200 250 300 350 400 450 500 m

Załącznik nr 1 do Uchwały nr XXVI/166/16 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 6 września 2016 r.	Przewodniczący Rady Gminy Kostomłoty	
Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu położonego w północno-zachodniej, centralnej i południowej części wsi Kostomłoty	skala rysunku 1:1 000	

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVI/166/16

Rady Gminy Kostomłoty

z dnia 6 września 2016 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych
do projektu planu

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) Rada Gminy Kostomłoty stwierdza, że w terminie o którym jest mowa w art. 17 pkt 11 wyżej wymienionej ustawy nie wniesiono uwag wymagających rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVI/166/16

Rady Gminy Kostomłoty

z dnia 6 września 2016 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.) Rada Gminy Kostomłoty stwierdza, że:

§ 1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

§ 2. 1) ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w § 1 będą:

a) środki własne gminy,

b) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej,

c) środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,

d) kredyt bankowy;

2) ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania nie wymienionych w pkt. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Kostomłoty.

Uzasadnienie

do uchwały nr XXVI/166/16 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 6 września 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północno – zachodniej, centralnej i południowej części wsi Kostomłoty.

Przedmiotowa Uchwała Rady Gminy jest wynikiem realizacji uchwały nr LII/200/09 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 25 sierpnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północno – zachodniej, centralnej i południowej części wsi Kostomłoty.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniowo-usługową, zabudowę mieszkaniową, tereny zabudowy usługowej, tereny usług publicznych, tereny usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, teren obsługi produkcji rolnej i leśnej, tereny rolnicze, cmentarz, infrastrukturę techniczną, tereny dróg publicznych i wewnętrznych, tereny obsługi komunikacji i ciągi piesze.

Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie w formie prawa miejscowego warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory przedmiotowego terenu, a jednocześnie usankcjonować ustalenia wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kostomłoty stwierdzono, iż plan jest zgodny z ustaleniami zawartymi w Studium.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę Gminy przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. nr 130, poz. 871).

W trakcie przygotowywania planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy urzędu o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego. Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez określone ustawą instytucje.

W oparciu o art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 353) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W toku opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskano zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów o powierzchni 17,5022 ha na mocy decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.057-602-606/14 z dnia 4 maja 2015 r. i 5,9820 na mocy decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.057-602-340/15 z dnia 30 czerwca 2015 r.

Z uwagi na częściowy charakter zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, projekt planu został skorygowany w zakresie terenów, które nie uzyskały takiej zgody.

Cześć terenów, które nie uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia pozostawiono w dotychczasowym użytkowaniu, co pozostaje w zgodzie z zapisami Studium, np tereny usług komercyjnych położone w południowej części planu, widoczne na wyrysie ze Studium. Pozostałą część przeznaczono pod funkcje, które nie naruszają warunków ochrony gruntów rolnych wynikających z ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 1695 ze zm.), co także pozostaje w zgodzie z zapisami studium. Z uwagi na zakres wprowadzonych zmian w projekcie, ponowiono w 2015 roku procedurę opiniowania i uzgadniania.

Przedmiotem opracowania jest także przeznaczenie terenu pod cmentarz wraz ze wskazaniem strefy ochronnej od cmentarza. Strefa ta wykracza swoim zasięgiem poza teren opracowania planu. Należy jednak zauważyć, gmina posiada dla tego terenu obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą nr XXV/131/05 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 25 lutego 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w północno - wschodniej części wsi Kostomłoty.

W trakcie sporządzania planu, został on poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 2 lutego 2016 r. do 3 marca 2016 r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 17 lutego 2016 r. W wyznaczonym terminie wpłynęła 3 uwagi do projektu planu, które zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Kostomłoty w ustawowym terminie. 1 uwaga, dotycząca zmiany przebiegu dróg dojazdowych oraz zmiany przeznaczenia terenu z rolnego na zabudowę zagrodową, została uwzględniona w całości. 2 uwagi zostały uwzględnione w części dotyczącej m.in. zmiany formy dachu, możliwości wykorzystania ogrzewania elektrycznego, wyłączenia terenu z obowiązku zaprojektowania pasa zieleni izolacyjnej, wprowadzenia stref ochronnych dla linii napowietrznych, wyznaczenia terenu pod stacje transformatorową, zapewnienia dojazdu do terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyki. W pozostałej części uwagi zostały nieuwzględnione.

W związku z wprowadzonymi zmianami do projektu planu, z uwagi na możliwość naruszenia właściwości organów i instytucji, ponowiono w części procedurę opiniowania i uzgadniania w niezbędnym zakresie.

Następnie plan ponownie został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Ponowne wyłożenie miało miejsce w terminie od 22 czerwca 2016 r. do 22 lipca 2016 r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 20 lipca 2016 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi do projektu planu, które wymagałby rozpatrzone przez Wójta Gminy Kostomłoty.

W dniu 18 listopada 2015 r. weszła w życie ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji wprowadzająca zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, między innymi w zakresie uzasadnienia do planu miejscowego. Uzasadnienie zostało skorygowane i dostosowane do wymagań w brzmieniu aktualnym.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy:

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy w otoczeniu. Wskaźniki urbanistyczne oraz parametry dotyczące zabudowy zostały dostosowane do lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazowych. W zakresie wymagań ochrony środowiska przyjęto dla terenów kwalifikację akustyczną.

W zapisach planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ujmując w nim ustalenia dla:

·strefy A ochrony konserwatorskiej,

·strefy B ochrony konserwatorskiej tożsamej z obszarem historycznego układu ruralistycznego ujętego w wykazie zabytków nieruchomych,

·strefy K ochrony konserwatorskiej,

·strefy W ochrony konserwatorskiej,

·strefy OW ochrony konserwatorskiej,

·stanowisk archeologicznych,

·obiektów ujętych w ewidencji zabytków.

W obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie zawarto zapisy dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych przeznaczeń zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych. Dla istniejącego cmentarza, w granicach planu, wyznaczono strefy ochrony sanitarnej. W planie nie przewidziano rozbudowy cmentarza. Zapisy planu w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych. W zakresie dostępności dla terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach.

Ustalenia planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni. Projektowana zabudowa obejmuje historyczny rdzeń wsi Kostomłoty i tereny bezpośrednio do niego przylegle. Pozostawia się w

użytkowaniu rolniczym tereny otwarte z jednoczesnym ustaleniem na nich zakazu zabudowy. Plan miejscowy zakłada wykorzystanie potencjału terenów do dalszego ich rozwoju.

W procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenie do publicznego wglądu, w trakcie którego uwzględniano w maksymalny możliwy sposób uwagi zainteresowanych osób. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa. Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona, ponadto przyjęto w planie zapisy pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności dotyczących budowy dróg i infrastruktury należących do zadań własnych gminy.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono w zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, zorganizowania wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczanie terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Na terenie objętym planem miejscowym w zakresie zapewnienia wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono potrzebę w oparciu o istniejące uzbrojenie terenu i dopuszczenie indywidualnych ujęć wody.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy:

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych, z uwzględnienie ich uwag dotyczących kształtowania zabudowy i warunków zagospodarowania terenów. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerwy terenu pod budowę głównych elementów układu drogowego oraz terenów infrastruktury technicznej dla zapewnienia zaopatrzenia mieszkańców media.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy:

W ustaleniach planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Obsługę komunikacyjną oparto o układ komunikacyjny składający się z istniejących dróg publicznych i wewnętrznych. W planie, w niezbędnym zakresie, przewidziano wprowadzania nowych dróg publicznych. Ustalenia miejscowego planu nie zakładają wzrostu transportochłonności terenów objętych planem

Obszar opracowania stanowi uzupełnienie i kontynuację terenu o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej wsi Kostomłoty obejmującej również ciągi komunikacyjne w postaci dróg publicznych, jak i dróg wewnętrznych, dla których zapisy planu nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów oraz wykorzystywania transportu zbiorowego. Ponadto ustalenia planu uwzględniają możliwość realizacji chodników i ścieżek rowerowych na terenach dróg publicznych. Obszar objęty planem należy uznać za generalnie przygotowany do zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej i dostępności infrastruktury.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Na podstawie „Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kostomłoty w latach 2007-2011 (I kwartał)" Rada Gminy Kostomłoty uchwałą nr XI/72/11 z dnia 28 czerwca 2014 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty, uznała za nieaktualne w niewielkiej części i wymagające aktualizacji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jednakże nie dotyczy to obszaru objętego planem. Część obszaru objętego planem objęta jest uchwałą nr X/66/99 Rady Gminy w Kostomłotach z dnia 22 czerwca 1999 r. w sprawie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty, która została uznana, zgodnie z „Oceną aktualności", za nieaktualną pod względem

merytorycznym. Niniejszy plan miejscowy realizuje założenie dążenia do całkowitego pokrycia gminy planami miejscowymi, zawarte we wnioskach „Oceny aktualności”.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Przeprowadzona analiza wskazuje, iż uchwalenie planu w badanym obszarze przyczyni się do wzrostu dochodów gminy, jednakże wydatki związane z realizacją zadań własnych będą znaczne. Przy założonych parametrach zabudowy największe korzyści budżetowi gminy mogą przynieść dochody z podatków od nieruchomości i renty planistycznej, które po 10 latach realizacji planu stanowić mogą odpowiednia ponad 91% i ponad 3,5% wszystkich osiągniętych dochodów z tytułu realizacji planu. Największy udział w wydatkach będą miały koszty budowy i poszerzenia dróg – blisko 92% i koszty budowy sieci infrastruktury technicznej – blisko 7,5%.

Dochody gminy jak wyżej będą zależeć przede wszystkim od tempa rozwoju zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej i produkcyjnej w obszarze objętym projektem. Pozostałe typy przeznaczenia terenu pozostają bez wpływu na dodatni bilans skutków finansowych uchwalenia planu. Duży obszar niepewności co do uzyskania potencjalnych dochodów występuje w zakresie możliwych wpływów z tytułu opłat planistycznych i adiacenckich. Należy jednak pamiętać, że celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego, podstawą jest uporządkowanie przestrzeni, dobór funkcji do otoczenia z uwzględnieniem czynników przyrodniczych i krajobrazowych. Przyjęte rozwiązania mają na celu zapewnienie zrównoważonego rozwoju wsi Kostomłoty poprzez zapewnienie niezbędnych terenów inwestycyjnych oraz ochronę przed zabudową terenów rolnych.

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północno – zachodniej, centralnej i południowej części wsi Kostomłoty, jest zgodny z polityką przestrzenną Gminy Kostomłoty oraz sporządzony został w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Plan ten nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględnia wymagania ochrony środowiska oraz tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej. Ponadto plan ten jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kostomłoty.

Biorąc powyższe pod uwagę, Rada Gminy Kostomłoty uznała podjęcie przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północno – zachodniej, centralnej i południowej części wsi Kostomłoty za uzasadnione.