

**UCHWAŁA NR XXXVIII/226/17  
RADY GMINY KOSTOMŁOTY**

z dnia 28 kwietnia 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla  
obszaru położonego w obrębie Bogdanów**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, ze zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr X/64/11 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 31 maja 2011r. roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie Bogdanów, po stwierdzeniu, że ustalenia projektu planu miejscowego nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kostomłoty przyjętego uchwałą Nr L/247/2010 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 29 marca 2010r., zmienionego uchwałą nr XXV/130/12 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 30 lipca 2012r. oraz uchwałą nr XXIV/152/16 z dnia 23 czerwca 2016 r., Rada Gminy Kostomłoty uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

**§ 1.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie Bogdanów, zwany dalej planem.

2. Przebieg granic obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1.B.

**§ 2.** Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 z podziałem na części:
  - a) 1.A w skali 1:1000;
  - b) 1.B w skali 1:2000;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) 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, stanowiące załącznik nr 3.

**§ 3.** W ustaleniach planu nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów i obszarów;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

**§ 4.** Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) budynek istniejący – należy przez to rozumieć, budynek istniejący w dniu wejścia w życie planu;
- 2) dach symetryczny – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci dachowych;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczającą część terenu, na której dopuszcza się lokalizację budynków oraz budowli naziemnych; linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków i budowli, terenowych miejsc postojowych, a także sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) obowiązująca linia zabudowy – linia wzdłuż której musi stanąć zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku;
- 5) teren – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem identyfikacyjnym terenu;

- 6) uchwała – należy przez to rozumieć tekst niniejszej uchwały;
- 7) zabudowa usługowa – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia przeznaczone do świadczenia działalności usługowej w tym handlowej, rzemieślniczej, z wykluczeniem lokalizacji stacji paliw oraz działalności związanej ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów;
- 8) zabudowa mieszkaniowa z usługami towarzyszącymi – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną wraz z zabudową usługową, z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej o ile ustalenia Rozdziału 3 nie stanowią inaczej.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem – przebiegająca granicą gminy;
- 2) granica obszaru objętego planem – nieprzebiegająca granicą gminy;
- 3) granica opracowania planu w skali 1:1000 (Załącznik 1.A);
- 4) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) symbol identyfikacyjny terenu;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 7) obowiązująca linia zabudowy;
- 8) budynek ujęty w ewidencji zabytków objęty ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu;
- 9) granica strefy „A” ochrony konserwatorskiej;
- 10) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obejmująca obszar historycznego układu ruralistycznego;
- 11) granica strefy „K” ochrony krajobrazu;
- 12) granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej oznaczona na załączniku 1.B (obejmująca obszar określony na załączniku 1.A);
- 13) linia wymiarowa wraz z wymiarem;
- 14) przeznaczenie terenu:
  - a) MU – teren zabudowy mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi;
  - b) RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
  - c) U – teren zabudowy usługowej;
  - d) RU – teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich oraz gospodarstwach leśnych i rybackich ;
  - e) US – teren sportu i rekreacji;
  - f) ZP – teren zieleni urządzonej;
  - g) ZL – teren lasów;
  - h) R – teren rolniczy;
  - i) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
  - j) W – teren infrastruktury technicznej - wodociągi;
  - k) E – teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
  - l) KDGP – teren drogi publicznej - klasy głównej ruchu przyspieszonego;
  - m) KDZ – teren drogi publicznej - klasy zbiorczej;
  - n) KDL – teren drogi publicznej - klasy lokalnej;
  - o) KDD – teren drogi publicznej - klasy dojazdowej;
  - p) KDW – teren drogi wewnętrznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu.

§ 6. 1. W ramach przeznaczenia terenów dopuszcza się lokalizację elementów zagospodarowania terenu zapewniających prawidłowe korzystanie z terenów zgodnie z ich przeznaczeniem jak: place manewrowe i miejsca postojowe dla samochodów, dojścia i dojazdy, zieleń oraz obiekty małej architektury.

2. Na każdym z terenów zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie.

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady ochrony krajobrazu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki obiektów budowlanych, z wyłączeniem kolorystyki urządzeń reklamowych, o których mowa w pkt 2;
- 2) ustala się sytuowanie urządzeń reklamowych na budynkach oraz wolnostojących zbiorczych urządzeń reklamowych;
  - a) dla wolnostojących urządzeń reklamowych ustala się maksymalną powierzchnię reklamową do 1 m<sup>2</sup> i maksymalną wysokość do 2 m mierzoną od poziomu terenu przy urządzeniu do jego najwyższego punktu;
  - b) dla urządzeń reklamowych umieszczonych na budynkach ustala się maksymalną powierzchnię reklamową do 3 m<sup>2</sup> mierzoną dla jednej elewacji budynku;
- 3) ustala się zakaz sytuowania ogrodzeń, których wypełnienie stanowią betonowe elementy prefabrykowane, od strony linii rozgraniczającej tereny z drogami publicznymi.

2. Na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) obowiązującą linię zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy o nieregularnym przebiegu, zwymiarowaną na rysunku planu w odległości:
  - a) nie mniejszej niż 0,6 m i nie większej niż 8 m od terenów KDZ;
  - b) 8 m od terenu KDL;
  - c) nie mniejszej niż 5,2 m i nie większej niż 6,7 m od terenu KDD;
  - d) nie mniejszej niż 6 m i nie większej niż 8 m od terenów KDW;

3. Wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV należy uwzględnić pasy techniczne o szerokości 22 m, po 11 m od osi linii w obu kierunkach - w zasięgu obszaru objętego planem, w których występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. 1. Ustala się następujące zasady dotyczące ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem A1-W położony jest w granicach strefy ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych, ustanowionej decyzją Starosty Średzkiego ŚiR.6341.52.08.2.1.2012.2013 z dnia 4.02.2013 r., w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu określone w ww. decyzji;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych odpowiednio:
  - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: A1-MU, A2-MU, A3-MU, A4-MU, A5-MU, A6-MU, A7-MU, A8-MU, A9-MU, A10-MU – jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych;
  - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: A1 – RM, A2 – RM, A3 – RM, A4 – RM, A5 – RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
  - c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: A1-US, A1-ZP, A2-ZP – jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;
- 3) przy zagospodarowaniu terenów B3-ZL, B5-R należy uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związane z lokalizacją czynnego cmentarza, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w obszarze objętym planem występują urządzenia melioracji szczegółowych, dla których obowiązują następujące ustalenia:
  - a) ustala się utrzymanie oraz sytuowanie nowych urządzeń melioracyjnych;

- b) dopuszcza się zmianę przebiegu rowów melioracyjnych, a także ich poszerzenie, przykrycie lub skanalizowanie.

2. Część obszaru objętego planem położona jest w zasięgu:

- 1) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%);
- 2) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%);
- 3) obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%).

3. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w ust. 2 obowiązują zakazy oraz ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Na obszarze objętym planem w zakresie ochrony środowiska obowiązuje zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej, infrastruktury technicznej i dróg.

**§ 9.** Ustala się następujące zasady dotyczące ochrony i kształtowania dziedzictwa kulturowego:

- 1) w obszarze objętym planem zlokalizowany jest kościół filialny pod wezwaniem Matki Bożej Anielskiej, objęty ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do rejestru zabytków: nr rejestru A/5886 z dnia 19.08.2013 r.;
- 2) obejmuje się ochroną konserwatorską budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, pokazane na rysunku planu;
- 3) dla budynków, o których mowa w pkt 2 przedmiotem ochrony jest:
  - a) bryła, obrys, forma dachu;
  - b) kształt oraz rozmieszczenie głównych wejść oraz otworów okiennych;
  - c) zabytkowy wystrój elewacji, w szczególności: kamienne portale, gzymsy pilastry oraz opaski okienne;
- 4) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynków, o których mowa w pkt 2 o elementy takie jak: wejścia, zadaszenia, łączniki, pochylnie, windy zewnętrzne charakterze zgodnie z ustaleniami planu;
- 5) ustala się strefę „A” ochrony konserwatorskiej dla zespołu kościelnego kościoła filialnego pod wezwaniem Matki Bożej Anielskiej, obejmującą teren – A2-U, w której obowiązuje:
  - a) zachowanie istniejącego historycznego układu przestrzennego terenu;
  - b) zachowanie muru stanowiącego ogrodzenie dawnego cmentarza wraz z bramą wejściową;
  - c) zachowanie obiektów sztuki sepulkralnej;
  - d) zachowanie zieleni, w szczególności istniejącej alei oraz pozostałego starodrzewu;
  - e) stosowanie kamienia naturalnego jako nawierzchni placów i chodników;
  - f) ustala się zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych, w tym masztów przekaźnikowych i telekomunikacyjnych;
- 6) ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej tożsamą z granicą historycznego układu ruralistycznego wsi Bogdanów, oznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązują następujące ustalenia:
  - a) przedmiotem ochrony jest istniejący historyczny układ przestrzenny, w szczególności: rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy oraz zieleni parkowej, kute ogrodzenia, historyczne kamienne nawierzchnie dróg i placów;
  - b) nową zabudowę należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzenno – architektonicznej 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, materiałów wykończeniowych i kolorystyki elewacji;
  - c) ustala się zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiały okładzinowe elewacji;
  - d) ustala się zachowanie istniejących ogrodzeń historycznych, w szczególności muru granicznego oraz głównej bramy wjazdowej do zespołu pałacowo – parkowego z folwarkiem;

- e) ustala się zakaz stosowania ogrodzeń o formie, materiale i wysokości odbiegającej od lokalnych historycznych ogrodzeń;
- f) ustala się zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych, w tym masztów przekątnikowych i telekomunikacyjnych;
- 7) ustala się strefę „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, oznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązują następujące ustalenia:
  - a) przedmiotem ochrony jest krajobraz przestrzennie związany z historycznym założeniem, układ dróg, miedz, zadrzewień;
  - b) nową zabudowę należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzenno 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, materiałów wykończeniowych i kolorystyki elewacji;
  - c) ustala się zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych, w tym masztów przekątnikowych i telekomunikacyjnych;
- 8) w obszarze objętym planem występują zewidencjonowane stanowiska archeologiczne;
  - a) Nr 143, AZP – brak, cmentarzysko ciałopalne, kultura pomorska lateńska, okres lateński;
  - b) Nr 144, AZP – brak, cmentarzysko ciałopalne, kultura pomorska lateńska, okres lateński;
  - c) Nr 145, AZP – brak, funkcja: grodzisko – późne średniowiecze, rejestr 20/285/Arch/1967 z dnia 08.06.1967 r.;
  - d) Nr 168, AZP – 1/30/82-24
    - funkcja – ślad osadnictwa: pradzieje – kultura przeworska, okres wpływów rzymskich;
    - funkcja – osada: wczesne średniowiecze XI-XII w., późne średniowiecze;
    - funkcja – nieokreślona;
- 9) dla ochrony zabytków archeologicznych oraz zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 8 ustala się strefę „OW” obserwacji archeologicznej, w której dla robót ziemnych o charakterze inwestycyjnym wprowadza się wymóg prowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dla stanowiska archeologicznego, o którym mowa w pkt 8, lit. c, będącego stanowiskiem o zachowanej formie krajobrazowej ustala się zakaz prowadzenia działań inwestycyjnych nie związanych bezpośrednio z konserwacją, rewaloryzacją oraz ekspozycją zachowanych elementów zabytkowych.

**§ 10.** Ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 1 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 45° do 135°.

**§ 11.** Ustala się następujące zasady dotyczące systemu komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów w obszarze objętym planem z przyległych dróg publicznych oraz z przyległych dróg wewnętrznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się lokalizację dróg publicznych:
  - a) klasy głównej ruchu przyspieszonego – KDGP;
  - b) klasy zbiorczej – KDZ;
  - c) klasy lokalnej – KDL;
  - d) klasy dojazdowej – KDD;
- 3) ustala się lokalizację dróg wewnętrznych – KDW;

- 4) dla terenów dróg, o których mowa w pkt 2, 3 obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu szerokość odpowiednio:
- a) dla terenu KDGP: 40,0 m (załącznik 1.B) ;
  - b) dla terenów KDZ: 13,8 m, 15,9 (załącznik 1.A), 14,2 m, 13,8 m, 17,0 m (załącznik 1.B);
  - c) dla terenów KDL: 7,0 m, 7,8 m (załącznik 1.A);
  - d) dla terenu KDD: 6,2 m, 26,9 m (załącznik 1.A);
  - e) dla terenów KDW: 3,9 m, 11,7 m, 5,0 m, 6,0 m, 7,3 m, 7,8 m, 8,0 m, 3,3 m, 7,7 m, 10,0 m, 5,8 m, 2,9 m, 3,9 m (załącznik 1.A), 9,6 m, 7,0 m (załącznik 1.B);
- 5) szczegółowe ustalenia dla terenów dróg, o których mowa w pkt 2 i 3 sformułowano w ustaleniach Rozdziału 2 i 3;
- 6) w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji obowiązują następujące ustalenia:
- a) miejsca postojowe dla samochodów należy realizować jako terenowe miejsca postojowe lub jako miejsca postojowe w budynkach;
  - b) ustala się obowiązek realizacji miejsc postojowych dla samochodów w liczbie:
    - co najmniej 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - co najmniej 0,5 stanowiska postojowego na 1 mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
    - dla zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych co najmniej 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie;
    - dla obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich co najmniej 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie oraz co najmniej 1 stanowisko postojowe na jedno miejsce pracy
    - co najmniej 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
  - c) liczba stanowisk postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż:
    - 1 stanowisko, – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
    - 2 stanowiska, – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
    - 3 stanowiska, – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
    - 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

**§ 12. 1.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) zaopatrzenie z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem dostępności wody dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. b;
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie z ujęć indywidualnych;
- 2) w zakresie gospodarki ściekowej ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacyjnej, indywidualnych zbiorników bezodpływowych lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działek budowlanych, lub ich odprowadzanie do rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) zanieczyszczone wody opadowe i roztopowe z nawierzchni placów manewrowych i miejsc postojowych dla samochodów powinny być odprowadzane poprzez urządzenia do zbierania zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie z projektowanej rozdzielczej sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników gazu;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie z lokalnych indywidualnych źródeł ciepła;
- 6) w zakresie elektroenergetyki ustala się:
  - a) zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej;
  - b) nowe sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia oraz przyłącza elektroenergetyczne należy realizować w formie podziemnych sieci kablowych;
- 7) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii elektrycznej lub ciepłej do 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 8) w zakresie telekomunikacji ustala realizację się sieci i przyłączy telekomunikacyjnych w podziemnych kanałach kablowych lub w formie podziemnych linii kablowych; dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu oraz innych urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej z zastrzeżeniem, że lokalizacja tych urządzeń jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami ustala się wymóg prowadzenia zorganizowanej gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Dopuszcza się sytuowanie urządzeń oraz sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, o ile ustalenia Rozdziału 2 i 3 nie stanowią inaczej, a lokalizacja tych urządzeń i sieci nie koliduje z istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania terenów oraz jest zgodna z przepisami odrębnymi.

**§ 13.** Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego obszaru objętego planem.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów określonych na załączniku 1.A**

**§ 14. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A1-MU, A2-MU, A3-MU, A4-MU, A5-MU, A6-MU, A7-MU, A8-MU, A9-MU, A10-MU, A11-MU** ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa z usługami towarzyszącymi.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **A11-MU** wyklucza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu kształtowania zabudowy:

- 1) budynki mieszkaniowe, mieszkaniowo – usługowe i usługowe należy realizować wyłącznie jako budynki wolnostojące;
- 2) liczba nadziemnych kondygnacji dla nowych budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo – usługowych i usługowych nie może być większa niż 2 kondygnacje, licząc łącznie z poddaszem;
- 3) dopuszcza się sytuowanie parterowych budynków gospodarczych i garaży;
- 4) dopuszcza się sytuowanie parterowych budynków inwentarskich oraz budowli rolniczych;
- 5) wymiar pionowy elewacji mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać:
  - a) 10 metrów dla budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo – usługowych i usługowych;
  - b) 6 metrów dla budynków gospodarczych i garaży;
  - c) 10 m dla budynków gospodarczych i inwentarskich związanych z zabudową zagrodową;
- 6) wymiar pionowy budowli rolniczych mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu nie może przekraczać 10 m;
- 7) obowiązują dachy symetryczne, dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 38 do 45 stopni kryte matową dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę

w kolorze odcieni czerwieni; dopuszcza się inne formy dachów oraz inne typy pokryć dachowych na elementach takich jak: ganki, wiatrołapy i lukarny;

- 8) dla budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży dopuszcza się dachy o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 20 do 45 stopni;
- 9) dopuszcza się przebudowę oraz rozbudowę istniejących budynków na zasadach określonych w pkt 1 – 8;
- 10) dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków należy uwzględnić ustalenia zawarte w §9. pkt 2, 3, 4;
- 11) w przypadku przebudowy lub rozbudowy budynków istniejących nie spełniających ustalonych w planie parametrów dotyczących kształtowania zabudowy lub zagospodarowania terenu dopuszcza się zachowanie parametrów dotychczasowych.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;
- 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%;
- 3) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynne;
- 4) dopuszcza się sytuowanie oraz wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości minimum 6 m.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na 1000 m<sup>2</sup>.

**§ 15. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **A1-RM, A2-RM, A3-RM, A4-RM, A5-RM** ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

2. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q10% i Q1% wskazanych na rysunku planu obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu kształtowania zabudowy:

- 1) budynki mieszkaniowe należy realizować wyłącznie jako budynki wolnostojące;
- 2) liczba nadziemnych kondygnacji dla nowych budynków mieszkaniowych nie może być większa niż 2 kondygnacje, licząc łącznie z poddaszem;
- 3) dopuszcza się sytuowanie parterowych budynków inwentarskich, gospodarczych i garaży;
- 4) wymiar pionowy elewacji mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać:
  - a) 10 metrów dla budynków mieszkaniowych, inwentarskich i gospodarczych;
  - b) 6 metrów dla garaży;
- 5) obowiązują dachy symetryczne, dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 38 do 45 stopni kryte matową dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę w kolorze odcieni czerwieni; dopuszcza się inne formy dachów oraz inne typy pokryć dachowych na elementach takich jak: ganki, wiatrołapy i lukarny;
- 6) dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 20 do 45 stopni;
- 7) dopuszcza się sytuowanie budowli rolniczych;
- 8) wymiar pionowy budowli rolniczych mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu nie może przekraczać 15 metrów.



4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;
- 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%;
- 3) co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynne;
- 4) dopuszcza się sytuowanie oraz wydzielanie dróg transportu rolnego o szerokości minimum 6 m.

**§ 16. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A1-U** ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się utrzymanie funkcji mieszkaniowej, istniejącej w dniu uchwalenia planu.

3. Dla terenu, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu kształtowania zabudowy:

- 1) budynki usługowe należy realizować wyłącznie jako budynki wolnostojące;
- 2) liczba nadziemnych kondygnacji dla nowych budynków usługowych nie może być większa niż 2 kondygnacje, licząc łącznie z poddaszem;
- 3) dopuszcza się sytuowanie parterowych budynków gospodarczych i garaży;
- 4) wymiar pionowy elewacji mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać:
  - a) 12 metrów dla budynków usługowych;
  - b) 6 metrów dla budynków gospodarczych i garaży;
- 5) obowiązują dachy symetryczne, dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 35 do 45 stopni kryte matową dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę w kolorze odcieni czerwieni; dopuszcza się inne formy dachów oraz inne typy pokryć dachowych na elementach takich jak: ganki, wiatrolapy i lukarny;
- 6) dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 20 do 45 stopni;
- 7) dopuszcza się przebudowę oraz rozbudowę istniejących budynków na zasadach określonych w pkt 1 – 6;
- 8) dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków należy uwzględnić ustalenia zawarte w §9. pkt 2, 3, 4;
- 9) w przypadku przebudowy lub rozbudowy budynków istniejących nie spełniających ustalonych w planie parametrów dotyczących kształtowania zabudowy lub zagospodarowania terenu dopuszcza się zachowanie parametrów dotychczasowych.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;
- 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 30%;
- 3) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynne;
- 4) dopuszcza się sytuowanie oraz wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości minimum 6 m.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A-2U** ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa (teren kościoła filialnego pod wezwaniem Matki Bożej Anielskiej).

2. Dla terenu, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz sytuowania nowej zabudowy.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu zawarte w §9. pkt 1 i 5.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynne;

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A1-RU**, **A2-RU** ustala się przeznaczenie terenu: obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnictwa oraz gospodarstwach leśnych i rybactwa.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu kształtowania zabudowy:

- 1) wymiar pionowy elewacji mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 metrów;
- 2) obowiązują dachy symetryczne, dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 38 do 45 stopni kryte matową dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę w kolorze odcieni czerwieni;
- 3) dopuszcza się przebudowę oraz rozbudowę istniejących budynków na zasadach określonych w pkt 1 i 2;
- 4) dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków należy uwzględnić ustalenia zawarte w §9. pkt 2, 3, 4;
- 5) w przypadku przebudowy lub rozbudowy budynków istniejących nie spełniających ustalonych w planie parametrów dotyczących kształtowania zabudowy lub zagospodarowania terenu dopuszcza się zachowanie parametrów dotychczasowych.
- 6) dla terenów, o których mowa w ust. 1 nową zabudowę należy lokalizować wyłącznie w miejscu nieistniejącej już, historycznej zabudowy folwarcznej, z uwzględnieniem historycznego rozplanowania, skali, bryły oraz stosowanych form architektonicznych i użytych materiałów;
- 7) dopuszcza się sytuowanie budowli rolniczych;
- 8) wymiar pionowy budowli rolniczych mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu nie może przekraczać 15 metrów.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;
- 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%;
- 3) co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynne w formie zieleni urządzonej;
- 4) dopuszcza się sytuowanie oraz wydzielanie dróg transportu rolnego o szerokości minimum 6 m.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A1-US** ustala się przeznaczenie terenu: sport i rekreacja.

2. Dla terenu, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu kształtowania zabudowy:

- 1) liczba nadziemnych kondygnacji dla nowych budynków nie może być większa niż 2 kondygnacje, licząc łącznie z poddaszem;
- 2) dopuszcza się sytuowanie parterowych budynków gospodarczych związanych z obsługą terenu;

- 3) wymiar pionowy elewacji mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 10 metrów;
- 4) obowiązują dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 20 do 45 stopni kryte matową dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę w kolorze odcieni czerwieni.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2;
- 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 10%;
- 3) co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynne w formie zieleni;
- 4) dopuszcza się sytuowanie oraz wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości minimum 6 m.

**§ 20.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A1-ZP** ustala się przeznaczenie terenu: zieleni urządzona.

2. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q10% i Q1% wskazanych na rysunku planu obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się sytuowanie budynków zaplecza techniczno – sanitarnego związanego terenami zieleni urządzonej;
- 2) wymiar pionowy elewacji mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może przekraczać 8 m;
- 3) obowiązują dachy symetryczne o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 35 do 45 stopni kryte matową dachówką ceramiczną lub innym matowym materiałem imitującym dachówkę, w kolorach odcieni czerwieni.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury, placów zabaw, terenowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych nie kolidujących z przeznaczeniem terenu;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01.
- 4) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 1%;
- 5) co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynne.

**§ 21.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A2-ZP** ustala się przeznaczenie terenu: zieleni urządzona.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury, placów zabaw, terenowych urządzeń sportowo - rekreacyjnych, wiat przystankowych.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznaczony jest dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynne.

**§ 22.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A1-R**, **A2-R** ustala się przeznaczenie terenu: tereny rolnicze.

2. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q10% i Q1% wskazanych na rysunku planu obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz zabudowy, z wyłączeniem urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 23.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A1-ZL** ustala się przeznaczenie terenu: teren lasów.

2. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q10% i Q1% wskazanych na rysunku planu obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie zagospodarowania związanego z gospodarką leśną oraz urządzeń turystycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 24.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A1-W** ustala się przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna - wodociągi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu kształtowania zabudowy:

- 1) pionowy wymiar elewacji budynków mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 6 m;
- 2) obowiązują dachy symetryczne dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 30° do 45°, kryte matową dachówką ceramiczną, w kolorze odcieni czerwieni.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu dotyczące wskaźników intensywności zabudowy:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,25;
- 3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 25%;
- 4) co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynne w formie zieleni.

4. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznaczony jest dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

**§ 25.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A1-E** ustala się przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna - elektroenergetyka.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu kształtowania zabudowy:

- 1) pionowy wymiar elewacji budynków mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 10 m;
- 2) obowiązują dachy symetryczne czterospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 38° do 45°, kryte matową dachówką ceramiczną, w kolorze odcieni czerwieni.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu dotyczące wskaźników intensywności zabudowy:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;
- 3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 100%.

4. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznaczony jest dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

**§ 26.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A1-KDZ**, **A2-KDZ** ustala się przeznaczenie terenu: droga publiczna - klasy zbiorczej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie zieleni przydrożnej.

3. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q10% i Q1% wskazanych na rysunku planu obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Tereny, o których mowa w ust. 1 przeznaczone są dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

**§ 27.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A1-KDL, A2-KDL** ustala się przeznaczenie terenu: droga publiczna - klasy lokalnej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie zieleni przydrożnej.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 przeznaczone są dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

**§ 28.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A1-KDD** ustala się przeznaczenie terenu: droga publiczna - klasy dojazdowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i zieleni.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznaczony jest dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

**§ 29.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A1-KDW, A2-KDW, A3-KDW, A4-KDW, A5-KDW, A6-KDW, A7-KDW, A8-KDW, A9-KDW, A10-KDW, A11-KDW, 12-KDW, 13-KDW** ustala się przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i zieleni.

3. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q10% i Q1% wskazanych na rysunku planu obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów określonych na załączniku 1.B**

**§ 30.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B1-R, B2-R, B3-R, B4-R, B5-R, B6-R** ustala się przeznaczenie terenu: tereny rolnicze.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz zabudowy, z wyłączeniem urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q10% i Q1% wskazanych na rysunku planu obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 31.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B1-ZL, B2-ZL, B3-ZL, B4-ZL** ustala się przeznaczenie terenu: lasy.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie zagospodarowania związanego z gospodarką leśną, parkingów leśnych oraz urządzeń turystycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q10% i Q1% wskazanych na rysunku planu obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 32.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B1-WS, B2-WS** ustala się przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe (rzeka Strzegomka).

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie budowli mostowych oraz budowli hydrotechnicznych związanych z ich utrzymaniem i zagospodarowaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 33.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B3-WS** ustala się przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie budowli hydrotechnicznych związanych z jego utrzymaniem i zagospodarowaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 34.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B1-KDGP** ustala się przeznaczenie terenu: droga publiczna - klasy głównej ruchu przyspieszonego (droga krajowa nr 5).

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie zieleni przydrożnej.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznaczony jest dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B1-KDZ**, **B2-KDZ**, **B3-KDZ** ustala się przeznaczenie terenu: droga publiczna - klasy zbiorczej.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B3-KDZ** ustala się utrzymanie oraz sytuowanie nowych budowli mostowych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie zieleni przydrożnej.

4. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q10% i Q1% wskazanych na rysunku planu obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Tereny, o których mowa w ust. 1 przeznaczone są dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

§ 36. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B1-KDL** ustala się przeznaczenie terenu: droga publiczna - klasy lokalnej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie zieleni przydrożnej.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznaczony jest dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 37. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B1-KDW**, **B2-KDW** ustala się przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i zieleni.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

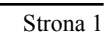
§ 38. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kostomłoty.

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

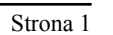
Przewodniczący Rady Gminy  
Kostomłoty

**MARIUSZ ŻAŁOBNIAK**

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY KOSTOMŁOTY DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE BOGDANÓW  
RYSUNEK PLANU, ZAŁĄCZNIK - 1.A, SKALA 1:1000**



**RYSUNEK PLANU, ZAŁĄCZNIK - 1.B, SKALA 1:2000**





Załącznik Nr 2

do Uchwały nr XXXVIII/226/17

Rady Gminy Kostomłoty

z dnia 28 kwietnia 2017 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.

**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 prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie Bogdanów przystąpiono na podstawie uchwały nr X/64/11 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 31 maja 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie Bogdanów.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową z usługami towarzyszącymi, zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, zabudowę usługową, obsługę produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich, leśnych i rybackich, usługi sportu i rekreacji, zieleń urządzoną, lasy, przestrzeń rolniczą, wody, infrastrukturę techniczną oraz drogi.

Głównym celem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest uporządkowanie struktury funkcjonalno – przestrzennej miejscowości Bogdanów poprzez stworzenie w formie prawa miejscowego warunków zagospodarowania terenu. Pozwoli to maksymalnie podnieść walory przedmiotowego terenu, oraz 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.

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 11,2007 ha na mocy decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.602.390.2016 z dnia 6 grudnia 2016 r..

W trakcie sporządzania planu, został on poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 26.01.2017 r. do 27.02.2017 r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 09.02.2017 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

### **Sposób realizacji wymagań 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. Wskaźniki urbanistyczne oraz parametry dotyczące zabudowy zostały dostosowane do lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazowych. W zakresie wymagań ochrony środowiska przyjęto dla terenów odpowiednią kwalifikację akustyczną. W zapisach planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i 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. Umieszczono informację o strefie ochrony sanitarnej dla cmentarza, który jest zlokalizowany poza terenem opracowania niniejszego planu, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego podjęty uchwałą Rady Gminy Kostomłoty nr LII/306/14 z dnia 30 września 2014r.. 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.

Obszar planu obejmuje większą część obrębu Bogdanów i stanowi około 474 ha. Teren opracowania obejmuje obszar istniejącej wsi Bogdanów wraz z otaczającymi ją terenami rolnymi i leśnymi. Przez teren planu przebiega droga krajowa nr 5, sieć dróg powiatowych oraz gminnych. Ustalenia planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni. Większość terenu przeznaczonego pod zainwestowanie stanowi istniejącą zabudowę wsi położoną wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych i posiadającą dogodny dostęp do infrastruktury technicznej. W skład istniejących zabudowań miejscowości Bogdanów wchodzi niska, jednokondygnacyjna lub dwukondygnacyjna zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa oraz nieliczne budynki usługowe. Całość miejscowości Bogdanów wraz z parkiem stanowi historyczne założenie ruralistyczne objęte przez Konserwatora Zabytków strefą ochrony konserwatorskiej. Na założenie składa się zespół historycznie ukształtowanych zagród zlokalizowanych przy dawnym założeniu pałacowo – folwarcznym oraz zabytkowym parku. Całość założenia zlokalizowana jest przy terenach leśnych oraz w niewielkiej odległości od rzeki Strzegomki.

W procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenie do publicznego wglądu. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa. W planie został zabezpieczony interes publiczny lokalnej społeczności oraz wprowadzono 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 wносить 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 uwzględnieniem 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 w media.

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

Obsługa komunikacyjna w planie oparta jest głównie o układ komunikacyjny składający się z istniejących dróg publicznych i wewnętrznych. W niezbędnym zakresie, przewidziano wprowadzanie nowych dróg wewnętrznych. Sposób realizacji zabudowy oparty na starym systemie komunikacyjnym nie zakłada dużego zapotrzebowania na nowe drogi.

W ustaleniach planu nie wprowadza się 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 jest dostosowany 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 2011 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. 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 w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydatki związane z realizacją zadań własnych w zakresie infrastruktury technicznej będą znaczne, jednakże nie przekraczają możliwości finansowych gminy. Przy założonych parametrach zabudowy największe korzyści budżetowi gminy mogą przynieść dochody z podatków od nieruchomości i renty planistycznej.

Dochody gminy będą zależeć przede wszystkim od tempa rozwoju zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej w obszarze objętym projektem. Pozostałe typy przeznaczenia terenu pozostają bez wpływu na dodatni bilans skutków finansowych uchwalenia planu. Potencjalne dochody występują 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 Bogdanów poprzez zapewnienie niezbędnych terenów inwestycyjnych oraz ochronę przed zabudową terenów rolnych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie Bogdanów, 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 rozwojową miejscowości. Ponadto ustalenia planu są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kostomłoty.

Biorąc powyższe pod uwagę, Rada Gminy Kostomłoty uznała podjęcie przedmiotowej uchwały za uzasadnione.