

**UCHWAŁA NR XL/240/17**  
**RADY GMINY KOSTOMŁOTY**

z dnia 27 czerwca 2017 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Gminy Kostomłoty Nr XXXVI/205/13 z dnia 30 kwietnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie Szymanowice, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty przyjętego uchwałą Rady Gminy Kostomłoty Nr L/247/10 z dnia 29 marca 2010 r. zmienionego uchwałą Nr XXIV/152/16 z dnia 23 czerwca 2016 r., Rada Gminy Kostomłoty uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje obszar części obrębu geodezyjnego Szymanowice, przedstawiony na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. W planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożeń osuwania mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów i obiektów;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

**§ 2. 1.** Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1 : 2 000, stanowiący załącznik nr 1.

2. Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2.

3. Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowi załącznik nr 3.

**§ 3.** Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla wszystkich terenów.

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

- 1) plan – ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem nr 1;
- 2) teren – obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego;
- 3) przeznaczenie podstawowe – jest to część przeznaczenia terenu, która przeważa na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi, w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, wszystkie wymienione kategorie mogą wystąpić łącznie lub odrębnie w granicach poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;
- 4) przeznaczenie uzupełniające – rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia lub określona odległość w tekście planu wyznaczająca dopuszczalne zbliżenie budynków w przypadkach ich budowy z wyłączeniem rozbudowy lub nadbudowy, linię tę mogą przekroczyć elementy budynku takie jak: ganek, weranda, wykusz, balkon, galeria, taras, schody zewnętrzne, wejście do budynku, pochylnia lub rampa dla osób niepełnosprawnych, okap lub gzyms na odległość nie większą niż 1,5m;

- 6) obowiązująca linia zabudowy – linia w jakiej należy sytuować budynki, linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla rozbudowy istniejących budynków oraz budowy budynków towarzyszących;
- 7) sieć dystrybucyjna - sieć infrastruktury technicznej służąca do uzbrojenia i obsługi terenów na obszarze objętym planem, w odróżnieniu od sieci przesyłowej, która służy do zaopatrywania sieci dystrybucyjnej.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenów;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) strefy ochrony konserwatorskiej:
  - a) „B” ochrony konserwatorskiej,
  - b) „K” ochrony krajobrazu kulturowego,
  - c) ochrony zabytków archeologicznych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny lub wynikają z przepisów odrębnych.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

**§ 6.** W zakresie ogólnych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się - ochrony i rewitalizacji wymagają:

- 1) historyczny układ ruralistyczny wsi ujęty w ewidencji zabytków;
- 2) zespół folwarczny i obiekty ujęte w ewidencji zabytków.

**§ 7.** W zakresie ogólnych zasad ochrony środowiska i przyrody ustala się:

- 1) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na terenie nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) dla oznaczonego na rysunku planu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska” obowiązuje w strefie zasilania ochrona przed zanieczyszczeniem zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu, oznaczonego na rysunku planu, złoża kruszywa naturalnego „Siemidrożyce II”;
- 4) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - c) dla terenów oznaczonych symbolami RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - d) dla terenu oznaczonego symbolem US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, równoznacznej z ujętym w ewidencji zabytków historycznym układem ruralistycznym, obowiązują następujące wymagania:

- a) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego t.j. rozplanowanie dróg, ulic i placów oraz zachować kompozycje wnętrz rualistycznych, zabudowy i zieleni,
  - b) należy zachować historyczne nawierzchnie kamienne,
  - c) obiekty o wartościach zabytkowych należy podać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
  - d) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymóg nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej, w przypadku istniejącego obiektu po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (nie dotyczy obiektów dysharmonijnych),
  - e) nowa i przebudowywana zabudowa musi być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno - architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form architektonicznych, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości,
  - f) należy ograniczyć wysokość nowej lub przebudowywanej zabudowy do 9m, dopuszczalne dwie kondygnacje (w tym druga w dachu), nie dotyczy obiektów historycznych, które posiadają inną wysokość,
  - g) w nowej lub przebudowywanej zabudowie należy stosować dachy strome dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 38°- 45°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglстым, w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne należy stosować formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
  - h) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie: podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane,
  - i) zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) oraz blachy trapezowej jako materiałów okładzinowych,
  - j) należy stosować kolory pastelowe, zgaszone, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków,
  - k) wymóg zachowania i uzupełniania zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych, alei i szpalerów drzew,
  - l) zakaz lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
  - m) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
  - n) zakaz lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii,
  - o) zakaz prowadzenia napowietrznych linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych,
  - p) dopuszcza się lokalizację silosów, zbiorników na materiały masowe na tyłach działek, osłoniętych zabudową, wysokość silosów nie może przekraczać wysokości historycznych obiektów;
- 2) w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego, obowiązują następujące wymogi:
- a) nowa zabudowa musi być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej,
  - b) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz, z tego powodu należy wyłączyć z możliwości realizacji inwestycje duże wielkoobszarowe, jak również te, które wymagają znacznych przeobrażeń krajobrazu,
  - c) należy stosować dachy strome symetryczne, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglстым,
  - d) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
  - e) zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;
- 3) dla obiektów i zespołów ujętych w ewidencji zabytków obowiązują następujące wymogi:

- a) należy zachować lub w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczną bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane, w tym rodzaj, typ i kolor pokrycia dachowego,
- b) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
- c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku,
- d) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
- e) należy zachować oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym oraz historyczny układ wnętrz i zachowane elementy wystroju i wyposażenia,
- f) zachować historyczne nawierzchnie kamienne,
- g) stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
- h) na obszarze zespołu folwarcznego:
  - wymóg zachowania zabytkowego układu przestrzennego, zabytkowych obiektów budowlanych i drzewostanu,
  - nakaz zachowania historycznego dziedzina – majdanu;

4) w strefie ochrony zabytków archeologicznych zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) na obszarze ujętych w ewidencji zabytków stanowisk archeologicznych zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) na terenach dróg publicznych, w obrębie linii rozgraniczających, zakaz realizacji obiektów budowlanych nie związanych funkcjonalnie z drogą, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) na terenach, o których mowa w pkt 1, dopuszcza się zieleń urządzoną oraz urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

**§ 10.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) na terenach oznaczonych symbolem R zakaz lokalizacji zabudowy, w tym zabudowy związanej z produkcją rolniczą, z wyjątkiem podziemnych sieci dystrybucyjnych i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenach oznaczonych symbolem ZL zakaz lokalizacji zabudowy;
- 3) wzdłuż górnych krawędzi skarp brzegów cieków i otwartych rowów melioracyjnych obowiązek pozostawienia wolnego od nasadzeń pasa terenu o szerokości min. 2m.

**§ 11. 1.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszcza się realizację podziemnych sieci dystrybucyjnych i urządzeń infrastruktury technicznej na wszystkich terenach pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się prowadzenie przewodów infrastruktury technicznej w obrębie linii rozgraniczających dróg;
- 3) na terenach przeznaczonych na zainwestowanie dopuszcza się realizację dojazdów o szerokości min. 6m, na zakończeniu dróg nieprzebiegowych place manewrowe nie mniejsze niż 12,5m x 12,5m.

2. W zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia terenu ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;
- 2) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych:
  - a) odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. b,

- b) dopuszcza się urządzenia indywidualnego gromadzenia i oczyszczania ścieków;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się stosowanie rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i terenów utwardzonych w obrębie posesji;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną - zaopatrzenie w ciepło z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w sieć teletechniczną:
  - a) z istniejącej sieci telekomunikacyjnej,
  - b) planowaną sieć telekomunikacyjną należy wykonać jako kablową;
- 8) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

**§ 12.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN i MNU:
  - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działek co najmniej 20m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80 do 90;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami US i PE:
  - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 2000m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działek co najmniej 30m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80 do 90;
- 3) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:
  - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 5m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działek co najmniej 1m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 10 do 90.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających**

**§ 13.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od MN1 do MN8 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa zagrodowa.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
    - a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>,
    - b) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6,
    - c) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni działki budowlanej,
    - d) co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
    - e) wysokość zabudowy nie może przekraczać 9m,

- f) w strefie „B” dachy strome dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 38°- 45°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym,
  - g) poza strefą „B” dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 27°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym,
  - h) dopuszcza się świetliki i lukarny,
  - i) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40m<sup>2</sup> p. u. usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
- a) 8m od linii rozgraniczających z drogą klasy Z,
  - b) 6m od linii rozgraniczających z drogami klasy L,
  - c) 6m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi;
- 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:
- a) dopuszcza się dla istniejącej zabudowy, która posiada inne niż ustalone w pkt. 1, wskaźniki zabudowy, wysokość, pokrycie i geometrię dachu:
    - remont i przebudowę do istniejących parametrów,
    - rozbudowę lub nadbudowę do parametrów ustalonych w pkt 1,
  - b) dopuszcza się rozbudowę budynków istniejących, których lokalizacja nie spełnia wymagań dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy, o których mowa w pkt. 2, pod warunkiem zachowania odległości od drogi nie mniejszej, niż dotychczasowa.

**§ 14. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolami od MN/U1 do MN/U5 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) tereny zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa zagrodowa.

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

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6,
- b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni działki budowlanej,
- c) co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
- d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 9m,
- e) w strefie „B” dachy strome dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 38°- 45°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym,
- f) poza strefą „B” dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 27°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym,
- g) dopuszcza się świetliki i lukarny,
- h) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40m<sup>2</sup> p. u. usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;

2) na terenie MN/U1 obowiązująca linia zabudowy wokół wewnętrznego placu (majdanu) w linii zabudowy istniejących budynków - zgodnie z rysunkiem planu;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:

- a) 8m od linii rozgraniczających z drogą klasy Z,
  - b) 6m od linii rozgraniczających z drogami klasy L, z zastrzeżeniem lit. d,
  - c) 6m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) na terenie MN/U1 nieprzekraczalne linie zabudowy w liniach zabudowy istniejących budynków wzdłuż dróg: KDL2, KDW3, KDW5 - zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:
- a) dla położonego na terenie MN/U1 ujętego w ewidencji zabytków zespołu folwarcznego:
    - nowa zabudowa w obrębie zespołu możliwa jest jako odtworzenie historycznego układu i formy budynków,
    - obiekty przebudowane należy poddać rewaloryzacji z przywróceniem historycznej bryły i elewacji,
  - b) dopuszcza się dla istniejącej zabudowy, która posiada inne niż ustalone w pkt. 1, wskaźniki zabudowy, wysokość, pokrycie i geometrię dachu:
    - remont i przebudowę do istniejących parametrów,
    - rozbudowę lub nadbudowę do parametrów ustalonych w pkt 1,
  - c) dopuszcza się rozbudowę budynków istniejących, których lokalizacja nie spełnia wymagań dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy, o których mowa w pkt. 3 lit. a-c, pod warunkiem zachowania odległości od drogi nie mniejszej, niż dotychczasowa.

**§ 15. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolami od RM1 do RM4 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny zabudowy zagrodowej.

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

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6,
  - b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni działki,
  - c) co najmniej 70% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
  - d) wysokość zabudowy nie może przekraczać:
    - wysokość budynków - 9m,
    - wysokość budowli rolniczych - 12m,
  - e) dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 22°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym,
  - f) dopuszcza się świetliki i lukarny,
  - g) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na jedno mieszkanie, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
- a) 8m od linii rozgraniczających z drogą klasy Z,
  - b) 6m od linii rozgraniczających z drogami klasy L,
  - c) 6m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi.

**§ 16. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem US1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa usługowa na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni działki.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 0,4,
  - b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 20% powierzchni działki budowlanej,
  - c) co najmniej 80% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
  - d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 9m,
  - e) dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia,
  - f) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na 40m<sup>2</sup> p. u. usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 2) nieprzekraczalna linie zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną.

**§ 17.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem PE1 ustala się przeznaczenie podstawowe na teren powierzchniowej eksploatacji kopaliny.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy;
- 2) nie przewiduje się placów składowania wydobywanego surowca – kruszywo po wydobyciu składowane będzie doraźnie w granicach złoża, a następnie dostarczane transportem kołowym do odbiorców;
- 3) nadkład nad złożem należy zdejmować selektywnie (oddzielnie gleba i skała płonna);
- 4) nadkład należy hałdować poza granicami udokumentowanego złoża i po zakończeniu eksploatacji wykorzystać do rekultywacji terenów poeksploatacyjnych;
- 5) po wyczerpaniu złoża lub zaprzestaniu jego eksploatacji teren należy planowo zrekultywować w kierunkach: wodnym, rolnym lub leśnym.

**§ 18.** Dla terenów oznaczonych symbolami od R1 do R8 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) drogi transportu rolnego,
- b) zadrzewienia.

**§ 19.** Dla terenów oznaczonych symbolami od ZL1 do ZL3 ustala się przeznaczenie podstawowe na lasy.

**§ 20.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od WS1 do WS10 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny wód powierzchniowych.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się budowę przejazdów przez cieki i rowy.

**§ 21.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem KDZ1 ustala się przeznaczenie podstawowe na teren drogi publicznej kl. Z.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, szerokość w liniach rozgraniczających w dotychczasowej szerokości pasa drogowego.

**§ 22.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami KDL1 i KDL2 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny dróg publicznych kl. L.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, szerokość w liniach rozgraniczających w dotychczasowej szerokości pasa drogowego.

**§ 23.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od KDW1 do KDW8 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny dróg wewnętrznych.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące parametry:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) dla drogi KDW1 – 6m,



- b) dla drogi KDW2 – 8m,
  - c) dla drogi KDW3 – od 4,5m do 6m,
  - d) dla drogi KDW4 – od 9m do 29m,
  - e) dla drogi KDW5 – od 5m do 8,5m,
  - f) dla drogi KDW6 - 8m,
  - g) dla drogi KDW7 - 6m,
  - h) dla drogi KDW8 – 7m;
- 2) na skrzyżowaniach narożne ścięcia zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) na zakończeniu dróg nieprzelotowych place manewrowe zgodnie z rysunkiem planu.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 24.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kostomłoty.

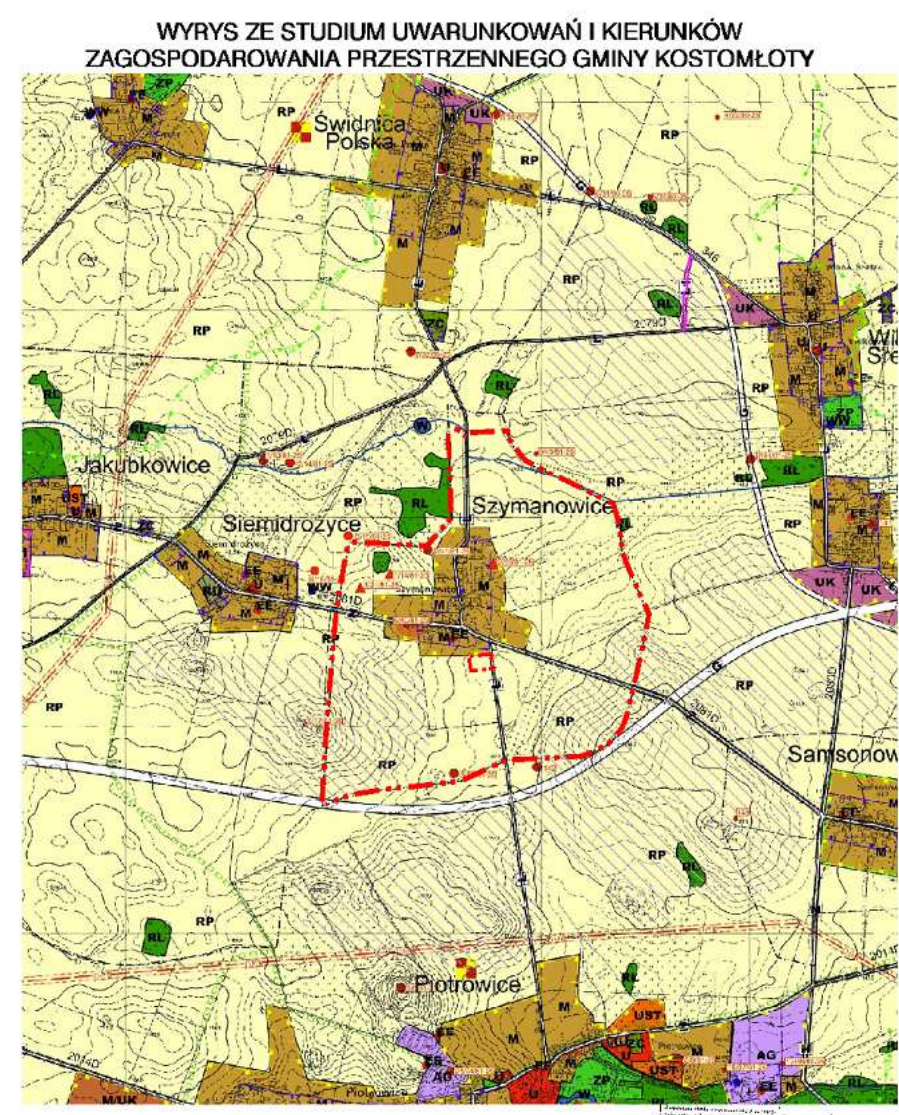
**§ 25.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

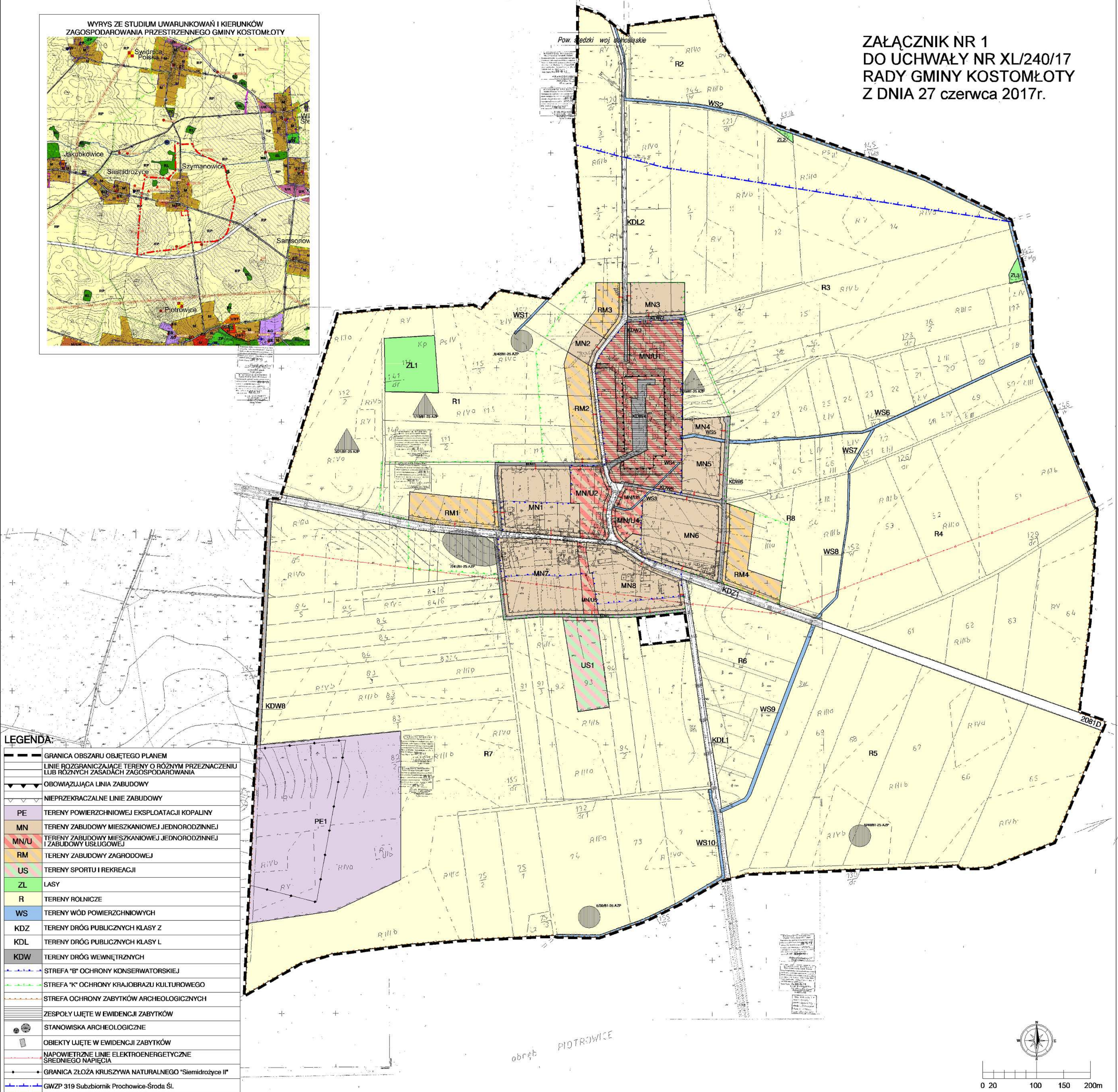
**MARIUSZ ŻAŁOBNIAK**



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOSTOMŁOTY  
DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE SZYMANOWICE



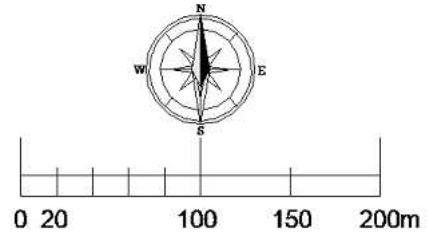
ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XL/240/17  
RADY GMINY KOSTOMŁOTY  
Z DNIA 27 czerwca 2017r.



LEGENDA:

---	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
---	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
---	OBOWIAZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
---	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
PE	TERENY POWIERZCHNIOWEJ EKSPLOATACJI KOPALINY
MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MN/U	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
RM	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
US	TERENY SPORTU I REKREACJI
ZL	LASY
R	TERENY ROLNICZE
WS	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
KDZ	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY Z
KDL	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY L
KDW	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
---	STREFA "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
---	STREFA "K" OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
---	STREFA OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
---	ZESPÓŁY UJĘTE W EWIDENCJI ZABYTKÓW
---	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
---	OBIEKTY UJĘTE W EWIDENCJI ZABYTKÓW
---	NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
---	GRANICA ZŁOŻA KRUSZYWA NATURALNEGO "Siemidrożyce II"
---	GWZP 319 Subzbiornik Prochowice-Sroda Śl.

RYSUNEK PLANU	Temat
Skala 1:2000	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOSTOMŁOTY DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE SZYMANOWICE





Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XL/240/17  
Rady Gminy Kostomłoty  
z dnia 27 czerwca 2017 r.

Ze względu na brak nieuwzględnionych uwag, Rada Gminy Kostomłoty nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XL/240/17

Rady Gminy Kostomłoty

z dnia 27 czerwca 2017 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI INWESTYCJI  
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH  
GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

W związku z uchwaleniem **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie Szymanowice** nie wystąpią inwestycje stanowiące zadania własne gminy.

**Uzasadnienie**  
**do uchwały Rady Gminy Kostomłoty**  
**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie Szymanowice**

Podstawą do podjęcia prac nad ww. planem miejscowym była uchwała Rady Gminy Kostomłoty Nr XXXVI/205/13 z dnia 30 kwietnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie Szymanowice.

Na obszarze objętym planem przewidziano przeznaczenie terenów na funkcje zgodne z aktualnymi potrzebami gminy takie jak: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowo – usługowa oraz zabudowa zagrodowa.

Plan uwzględnia w szczególności wymagania ładu przestrzennego, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności. Plan uwzględnia także pozostałe wymagania wynikające z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), zwanej dalej ustawą, w sposób odpowiadający przedmiotowi planu.

Ustalenia planu są zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, przyjętej Uchwałą Rady Gminy Kostomłoty Nr XL/239/17 z dnia 27 czerwca 2017 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lata 2011-2016.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt. 11, 12 ustawy zapewniono odpowiedni udział społeczeństwa w pracach nad planem, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko projektu ww. planu miejscowego przeprowadzono zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353 z późn. zm.).

Sporządzona do projektu planu prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze wykazała, że realizacja ustaleń planu nie przyczyni się do powstania znaczących uciążliwych źródeł oddziaływania na środowisko.

Projekt planu po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno –Architektonicznej oraz wymaganych opinii i uzgodnień został wyłożony do publicznego wglądu wraz prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 6 kwietnia 2017 r. do 27 kwietnia 2017 r. W dniu 27 kwietnia 2017 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

W wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęła 1 uwaga do projektu planu natomiast nie wpłynęła żadna uwaga do prognozy oddziaływania na środowisko.

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wystąpią inwestycje stanowiące zadania własne gminy.

Przedmiotowy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty przyjętego uchwałą Rady Gminy Kostomłoty Nr L/247/10 z dnia 29 marca 2010 r. zmienionego uchwałą Nr XXIV/152/16 z dnia 23 czerwca 2016 r.

Wobec powyższego zaistniały przesłanki do uchwalenia niniejszego planu przez Radę Gminy Kostomłoty.