

UCHWAŁA NR III/22/18 RADY GMINY KOSTOMŁOTY

z dnia 28 grudnia 2018 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Godków - zmiana nr 1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz w związku z Uchwałą Nr XLI/260/17 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 12 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Godków - zmiana nr 1, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „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:

Rozdział 1. Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Godków - zmiana nr 1, obejmującą obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, zwaną dalej planem.

2. Załącznikami do planu są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 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 do uchwały.

§ 2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak tych dóbr;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ze względu na brak takich przestrzeni;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania województwa - ze względu na brak takich terenów, obszarów, obiektów i krajobrazów priorytetowych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak potrzeby wyznaczania.

§ 3. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dach symetryczny** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;
- 3) **elementach wyposażenia technicznego drogi** - należy przez to rozumieć urządzenia odwadniające oraz odprowadzające wodę, urządzenia oświetleniowe, obiekty i urządzenia obsługi uczestników ruchu, urządzenia techniczne drogi, kanały technologiczne w pasie drogowym;
- 4) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć naziemne lub podziemne, dystrybucyjne przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe lub telekomunikacyjne;

5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu, ograniczająca część terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji, której przekroczenia nie dopuszcza się na wszystkich kondygnacjach; o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej; przy czym 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, 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) docieplenia,
- e) schodów do budynku i pochylni dla niepełnosprawnych, dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 1,2 m,
- f) 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;

6) **uchwała** – niniejsza uchwała;

7) **urządzenia towarzyszące** - należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty, altany i zadaszenia;

8) **usługi nieuciążliwe** – należy przez to rozumieć 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;

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

- a) wysokość budynków,
- b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami – mierzona od średniego poziomu terenu rodzimego na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu.

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

- 1) granica obszaru objętego planem tożsama z granicą strefy ochrony konserwatorskiej "OW" dla zabytków archeologicznych równoznacznej z obszarem ujętym w ewidencji zabytków;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami;
- 5) obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
- 6) granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej;
- 7) granica strefy "K" ochrony krajobrazu kulturowego;
- 8) stanowisko archeologiczne;
- 9) granica strefy sanitarnej od cmentarza 150 m;
- 10) istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia;
- 11) granica pasa technologicznego linii elektroenergetycznej;
- 12) wymiary.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) **zabudowa mieszkaniowo-usługowa**, rozumiana jako budynki mieszkalne jednorodzinne lub zespół takich budynków, budynki mieszkalne wielorodzinne lub zespół takich budynków, usługi nieuciążliwe lub zabudowę zagrodową w rozumieniu przepisów odrębnych, uzupełniające się w dowolnych proporcjach lub będące zamiennym sposobem zagospodarowania terenu, oznaczone na rysunku planu symbolem **MU**;
- 2) **zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych**, rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczona na rysunku planu symbolem **RM**;
- 3) **rolnicze**, rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;
- 4) **drogi wewnętrzne**, rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

§ 6. Na obszarze objętym planem w zakresie stawki procentowej stanowiącej podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązuje stawka w wysokości 30%.

§ 7. Na obszarze objętym planem:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona jak na rysunku planu, przy czym w miejscach wskazanym na rysunku planu w odległościach:
 - a) 3,7 m, 4,9 m, 6,0 m od granic obszaru objętego planem,
 - b) 2,5 m, 6,0 m od terenów KDW;
- 2) brak określonych linii zabudowy oznacza realizację zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wysokości zabudowy ustalonej w rozdziale 3 nie stosuje się do inwestycji z zakresu inwestycji łączności publicznej.

§ 8. Na obszarze objętym planem, dopuszcza się dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które przekraczają ustalone w planie wskaźniki zabudowy, wysokość, geometrię dachu:

- 1) zachowanie istniejących parametrów;
- 2) remont, przebudowę;
- 3) rozbudowę o nie więcej niż 10% aktualnie istniejącej powierzchni zabudowy z zachowaniem linii zabudowy;
- 4) dostosowanie dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem w zakresie ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu oraz ochrony przyrody ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji z zakresu zabudowy mieszkaniowej, łączności publicznej, infrastruktury technicznej i dróg publicznych,
- 2) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń jako teren biologicznie czynny;
- 3) na każdym terenie dopuszcza się zieleń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
- 5) w strefie sanitarnej od cmentarza 150 m określonej na podstawie przepisów odrębnych, niezależnie od ustaleń szczegółowych:
 - a) zakazuje się lokalizowania studni dla celów konsumpcyjnych i gospodarczych,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności, pod warunkiem, że wszystkie budynki korzystające z wody podłączone będą do sieci wodociągowej.

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

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MU, jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem RM, jako tereny zabudowy zagrodowej;

§ 11. 1. Ustala się strefę "B" ochrony konserwatorskiej, której granice wyznacza się zgodnie z rysunkiem planu, tożsamą z granicą historycznego układu ruralistycznego.

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

- 1) zachowanie elementów historycznego układu przestrzennego;
- 2) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących, nawiązanie gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej, w przypadku istniejących obiektów – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (nie dotyczy obiektów dysharmonijnych);
- 3) zharmonizowanie nowej i przebudowywanej zabudowa 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;
- 4) kształtowanie elewacji w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących w miejscowości budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane; zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych;
- 5) usunięcie lub poddanie odpowiedniej przebudowie elementów dysharmonizujących, nie spełniających warunków ochrony strefy konserwatorskiej;
- 6) zakaz lokalizacji napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;
- 7) w obiektach historycznych posiadających inne pokrycie niż ceramiczne stosowanie pokrycia historycznego właściwego dla obiektu;
- 8) zakaz lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii;
- 9) zakaz lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru.

3. W granicach strefy, o której mowa w ust. 1 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.

§ 12. 1. Ustala się strefę "K" ochrony krajobrazu kulturowego, 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 lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru.

§ 13. 1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej "OW" dla zabytków archeologicznych równoznaczną z obszarem ujętym w ewidencji zabytków, której granice tożsame są z granicą obszaru objętego planem.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest postępowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) 2 - brak AZP;
- 2) 82-24/1/31 AZP.

2. W obrębie chronionych stanowisk archeologicznych zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską obiekty i obszary ujęte w ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu:

- 1) historyczny układ ruralistyczny wsi wraz z nawarstwieniami archeologicznymi;
- 2) zagroda nr 19:
 - a) dom mieszkalny nr 19, mur., 3 ćw. XIX w.,
 - b) brama, mur., 4 ćw. XIX w.;
- 3) dom mieszkalny nr 22, mur., 4 ćw. XIX 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) stosowanie kolorystyki i materiałów nawiązujących tradycyjnych lokalnych rozwiązań;
- 6) stosowanie historycznych rodzajów pokrycia dachowego.

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.

§ 16. 1. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dostawę 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 zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej;
- 5) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnej zgodnych z § 18;
- 7) gospodarka odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Na obszarze objętym planem 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) indywidualne zbiorniki na gaz płynny;
- 5) przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej wyłącznie jako podziemne;
- 6) skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 7) lokalizację stacji transformatorowych w obudowie betonowej-prefabrykowanej ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

§ 17. 1. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej wyznacza się pas technologiczny linii elektroenergetycznej o szerokości 10 m – po 5 m od osi linii po obu stronach dla istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

2. W granicach pasa technologicznego linii elektroenergetycznej, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz nasadzeń drzew i zieleni wysokiej oraz lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

§ 18. 1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy elektrycznej nie większej niż 50 kW lub o mocy cieplnej nie większej niż 100 kW.

2. Na obszarze objętym planem nie dopuszcza się instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystującego energię wiatru oraz wytwarzania biogazu rolniczego.

§ 19. 1. Na obszarze objętym planem w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązuje:

- 1) dostępność komunikacyjna działek budowlanych bezpośrednio z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami zmiany planu lub wewnętrznych;
- 2) układ komunikacyjny dróg publicznych i wewnętrznych dla obsługi terenu i powiązania z układem zewnętrznym oznaczony jest na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW.

2. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc do parkowania obowiązuje:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach mieszkaniowo-usługowych urządzenie nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie, wliczając w to garaż;
- 2) dla usług na terenach mieszkaniowo-usługowych urządzenie nie mniej niż 1 miejsca do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dla zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych i obsługi produkcji rolnej i leśnej urządzenie nie mniej niż 1 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie, wliczając w to garaż.

3. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) na terenach dróg publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu obowiązują w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 2) na pozostałych terenach w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi od 6 do 15;
 - b) 2 miejsca - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi powyżej 15, na każde 15 miejsc.

4. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc do parkowania:

- 1) dopuszcza się otwarty parking terenowy;
- 2) dopuszcza się garaże wbudowane i wolnostojące;
- 3) obowiązuje lokalizacja na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem R nie ustala się konieczności lokalizowania miejsc do parkowania.

Rozdział 3. Przepisy szczegółowe

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MU**, **2MU** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowo-usługowa.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m;
- 2) dachy symetryczne dwuspadowe, naczółkowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym;
- 3) zakaz stosowania:
 - a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - b) sidingu.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki;
- 2) na działce budowlanej: budynek wolno stojący garażowy, gospodarczy, wiaty, altany i zadaszenia o wysokości zabudowy nie większej niż 10 m;
- 3) dla obiektów o których mowa w ust. 2 dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 20° i nie większym niż 45° lub dachy płaskie.

5. 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 40% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

- 1) urządzenia towarzyszące;
- 2) wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 8 m.

7. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m² ;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 15 m ;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego prostopadły z tolerancją 30°,
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i drogi.

§ 21.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RM** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
- 2) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub blachodachówką w kolorze ceglastym;
- 3) zakaz stosowania:
 - a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - b) sidingu.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) budynki gospodarcze, garażowe i inwentarskie w zabudowie zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
- 2) dla budynków o których mowa w ust. 2 dach symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45°.

5. 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 40% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

§ 22.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2RM** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
- 3) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub blachodachówką w kolorze ceglastym;
- 4) zakaz stosowania:
 - a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - b) sidingu.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) budynki gospodarcze, garażowe i inwentarskie w zabudowie zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) sytuowanie budynków, o których mowa w pkt 1, ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki.

5. 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.

6. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1R** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: rolnicze.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje zakaz budowy obiektów budowlanych, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej i sieci infrastruktury technicznej o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW**, **2KDW** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: droga wewnętrzna.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu szerokość: 5,9 m, 8 m.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

- 1) chodnik;
- 2) elementy technicznego wyposażenia drogi;
- 3) zieleń przydrożną.

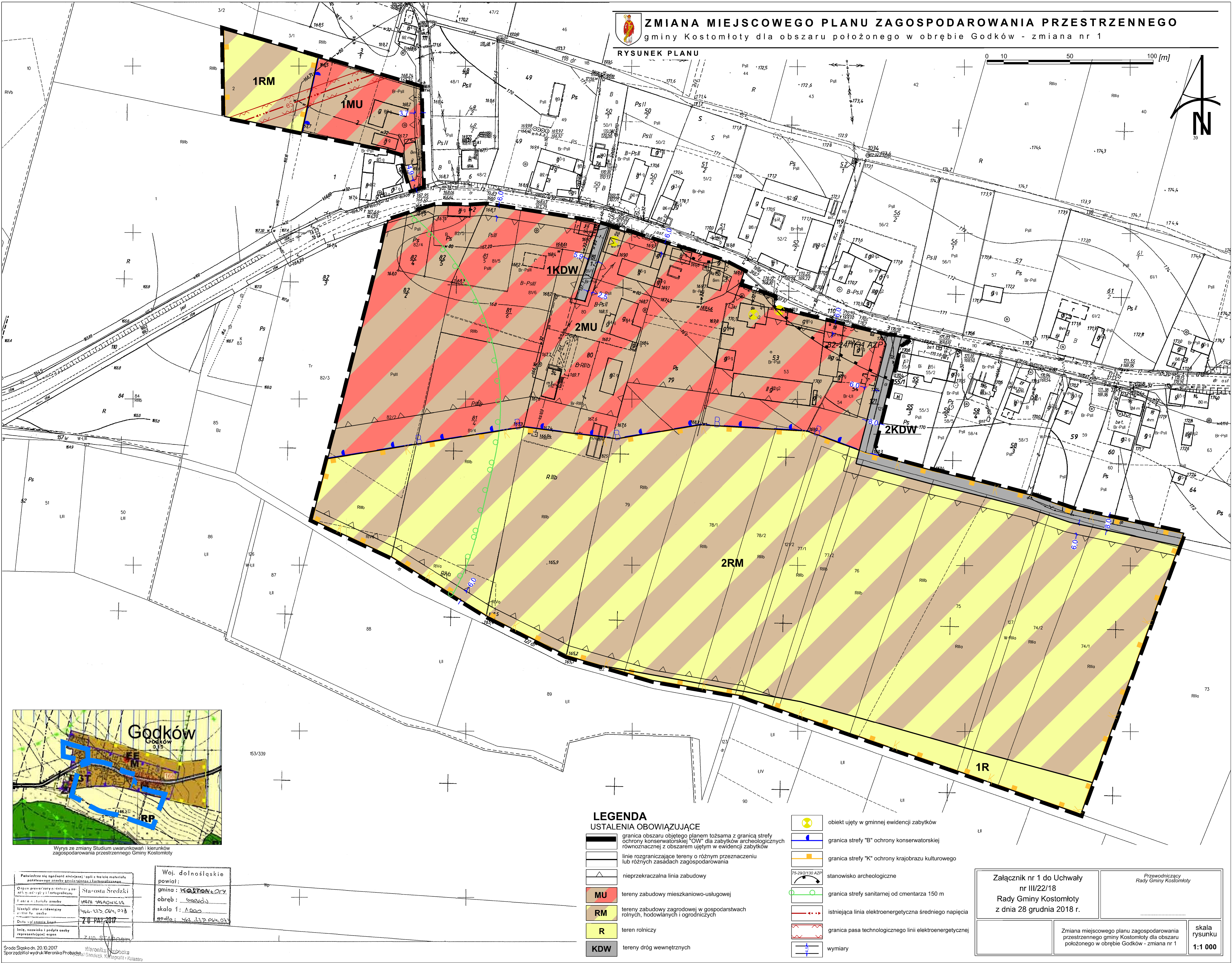
Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kostomłoty.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Kostomłoty



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr III/22/18
Rady Gminy Kostomłoty
z dnia 28 grudnia 2018 r.

**Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych
do projektu zmiany planu**

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Gminy Kostomłoty stwierdza, że w terminie o którym jest mowa w art. 17 pkt 11 wyżej wymienionej ustawy nie wniesiono żadnych uwag, w tym uwag wymagających rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr III/22/18
Rady Gminy Kostomłoty
z dnia 28 grudnia 2018 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 2018 r., poz. 1945) Rada Gminy Kostomłoty stwierdza, że:

§ 1. Zgodnie z ustaleniami zmiany 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 III/22/18 Rady Gminy Kostomłoty

z dnia 28 grudnia 2018 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Godków - zmiana nr 1

Przedmiotowa Uchwała Rady Gminy Kostomłoty jest wynikiem realizacji Uchwały Nr XLI/260/17 z dnia 12 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Godków - zmiana nr 1.

Przedmiotem zmiany planu jest przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, tereny rolnicze i tereny dróg wewnętrznych.

Głównym celem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie, w formie prawa miejscowego, takich warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory terenu objętego tym planem i wyjść naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców i inwestorów, 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 zmiana planu nie narusza ustaleń zawartych w Studium.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym jego zmiana, jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę Gminy przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945).

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

W oparciu o art. 42 ustawy 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 (j.t. Dz. U. z 2017 r., poz. 1405 ze zm.) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Projekt zmiany planu został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 24 sierpnia 2018 r. do 24 września 2018 r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 13 września 2018 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły jakiegokolwiek uwagi do projektu zmiany planu.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W zakresie wymagań ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia zmiany planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy w otoczeniu.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Wskaźniki urbanistyczne oraz parametry dotyczące zabudowy zostały dostosowane do lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

W zmianie planu uwzględniono wymagania ochrony środowiska poprzez ustalenia związane z ochroną środowiska dla całego obszaru objętego planem. W toku opracowywania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie było wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

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

- obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
- strefy "B" ochrony konserwatorskiej,
- strefy "K" ochrony krajobrazu kulturowego,
- stanowisk archeologicznych,
- strefy ochrony konserwatorskiej "OW" dla zabytków archeologicznych.

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

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w zmianie planu zawarto ustalenia dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych dla terenów MU i RM zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

Ustalenia zmiany 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.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalenia zmiany planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni. Plan obejmuje częściowo zabudowane tereny, położone w istniejącej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz tereny stanowiące jej kontynuację. Ustalenia zmiany planu miejscowego zakładają wykorzystanie potencjału terenów do ich dalszego rozwoju.

7) Prawo własności

W procesie przygotowywania zmiany planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenie do publicznego wglądu.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na obszarze objętym zmianą planu miejscowego nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa.

9) Potrzeby interesu publicznego

Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona, ponadto przyjęto w planie zapisy pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia zmiany planu, w szczególności dotyczących budowy dróg publicznych i infrastruktury należących do zadań własnych gminy. Zmiana planu miejscowego przewiduje pozostawienie układu komunikacyjnego ustalonego w obowiązującym planie oraz nie wyznaczanie nowych dróg publicznych i wewnętrznych.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt zmiany planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej i nie zawiera zakazu lokalizacji takich inwestycji.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem

Udział społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu 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.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

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

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

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. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na dopuszczeniu lokalizacji infrastruktury technicznej dla zapewnienia zaopatrzenia mieszkańców media.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

W ustaleniach planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Obsługę komunikacyjną oparto o istniejący układ komunikacyjny składający się z dróg publicznych (zlokalizowanych poza granicami zmiany planu) i wewnętrznych.

Obszar opracowania stanowi uzupełnienie i kontynuację terenu o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej wsi Godków 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. Do rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, należy dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających dróg chodników. Obszar objęty zmianą planu 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. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Na podstawie „Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kostomłoty lata 2011-2016” Rada Gminy Kostomłoty uchwałą nr XLL/239/17 z dnia 27 czerwca 2017 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty, uznała za aktualne Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z wyjątkiem części dotyczącej niektórych uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego. Obszar objęty zmianą planu objęta jest uchwałą nr LII/306/14 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 30 września 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie Godków, która została uznana, zgodnie z „Oceną aktualności”, za aktualną. Niniejsza zmiana planu, w granicach opracowania, pozwoli na uwzględnienie złożonych wniosków o zmianę planu. W związku z powyższym należy uznać, że przedmiotowa zmiana planu wypełnia zalecenia zawarte w analizie, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i tym samym jest z nią zgodna.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Analizę wpływu ustaleń zmiany planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Przeprowadzona analiza wskazuje, iż uchwalenie zmiany planu w badanym obszarze związane będzie z możliwymi wpływami z tytułu podatku od budynków. Wydatki gminy, z wyłączeniem kosztów sporządzenia zmiany planu, powinny kształtować się na niezmiennym poziomie.

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 umożliwienie rozwoju istniejących gospodarstw rolnych, poprzez możliwość lokalizacji zabudowy gospodarczej na terenach sąsiadujących z istniejącą zabudową, zgodnie z wnioskami mieszkańców wsi.

Podsumowując należy stwierdzić, iż zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Godków - zmiana nr 1, jest zgodna z polityką przestrzenną gminy Kostomłoty oraz sporządzony został w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Zmiana planu nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględnia wymagania ochrony środowiska oraz tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej. Ponadto zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty.

Biorąc powyższe pod uwagę, Wójt Gminy Kostomłoty uznał za uzasadnione przedłożenie Radzie Gminy Kostomłoty przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Godków - zmiana nr 1.