

**UCHWAŁA NR VI/59/19  
RADY GMINY KOSTOMŁOTY**

z dnia 26 marca 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego  
w obrębie Jenkowiec**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2018 r. poz. 994, z późniejszymi zmianami), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Nr XXXI/195/16 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 30 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Jenkowiec oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty” uchwalonego uchwałą nr L/247/10 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 29 marca 2010 roku, zmienione uchwałą nr XXV/130/12 z dnia 30 lipca 2012r. oraz uchwałą nr XXIV/152/16 z dnia 23 czerwca 2016r., Rada Gminy Kostomłoty uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Jenkowiec zwany dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 2000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3.

**§ 2.** Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3. 1.** Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych;
- 6) granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
- 7) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

**§ 4.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję, która przeważa na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia lub funkcję inną niż podstawowa, która stanowi uzupełnienie lub wzbogaca funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;

- 3) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania o ściśle określonych granicach;
- 4) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany budynku do wskazanej linii rozgraniczającej terenu, regulacji tej nie podlegają: zadaszenia nad wejściami do budynków, balkony, wykusze, loggie, gzymsy i okapy - nie przekraczające tej linii o więcej niż 1,5 m, tarasy bez podpiwniczenia, rampy i podesty, części podziemne obiektów budowlanych, infrastruktura techniczna w tym obiekty kontenerowe; dla budynków towarzyszących funkcji podstawowej linie te są nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 5) dachach symetrycznych - należy przez to rozumieć: dachy dwuspadowe lub wielospadowe (z wyłączeniem dachów namiotowych), o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych zbiegających się w kalenicy;
- 6) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć dystrybucyjne podziemne i nadziemne urządzenia liniowe i kubaturowe służące: zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 7) obiektach i urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym, z zastrzeżeniem ograniczeń lokalizacji wynikających z ustaleń planu i przepisów odrębnych.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne**

**§ 5.** Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej – oznaczone symbolem RM;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej – oznaczone symbolem M;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem MN;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – oznaczony symbolem MN/U;
- 5) teren zabudowy usługowej – oznaczony symbolem U;
- 6) teren usług sportu i rekreacji – oznaczony symbolem US;
- 7) teren obsługi rolnictwa— oznaczony symbolem RU;
- 8) tereny rolnicze - oznaczone symbolem R;
- 9) kanalizacja - oznaczony symbolem K;
- 10) tereny powierzchniowych wód śródlądowych - oznaczone symbolem WS;
- 11) droga publiczna klasy zbiorczej - oznaczona symbolem KDZ;
- 12) drogi wewnętrzne – oznaczone symbolem KDW;
- 13) drogi gospodarcze transportu rolnego - oznaczone symbolami KDg.

**§ 6.** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, a w miejscach gdzie nie wskazano linii zabudowy obiekty budowlane należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami planu.

2. Dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego oraz przebudowę i remonty istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami planu.

3. W zabudowie istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu dopuszcza się:

- 1) lokalizację budynków gospodarczych i garaży na granicy działki z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 2) adaptację na cele mieszkaniowe lub usługowe budynków gospodarczych pod warunkiem zgodności z ustaleniami niniejszego planu miejscowego oraz przepisami odrębnymi.

4. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i budowli infrastruktury technicznej poza liniami zabudowy wyznaczonymi w planie miejscowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu.**

1. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Działalność na terenach M, MN/U i U nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, natężenia pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji w zakresie elektroenergetyki lub telekomunikacji.

3. W granicach terenów M, MN, U ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko; zakaz ten nie dotyczy inwestycji w zakresie budowy dróg i infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz prowadzenia działalności usługowej w zakresie: handlu komisowego pojazdami mechanicznymi, usług naprawczych pojazdów mechanicznych (w tym blacharstwa, lakiernictwa, usług wulkanizacyjnych), lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych oraz usług związanych z przetwarzaniem drewna, kamienia oraz tworzyw sztucznych.

4. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:

- 1) na terenach RM – jak dla zabudowy zagrodowej;
- 2) na terenach MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) na terenach: M, MN/U, U – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) na terenie US – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

#### **§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.

2. Ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, tożsamą z obszarem ujętym w gminnej ewidencji zabytków, w których obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy oraz kompozycję: wewnątrz urbanistycznych, zespołów zabudowy i historycznej zieleni;
- 2) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
- 3) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową lub przebudową istniejących obiektów należy nawiązać: 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;
- 4) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej tj. ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do zabudowy historycznej wsi Jenkowiec;
- 5) nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zabytkowej zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie;
- 6) wymagane jest zachowanie nawierzchni kamiennych;

- 7) należy stosować w budynkach dachy strome, symetryczne, dwuspadowe lub dwuspadowe naczółkowe, o kątach nachylenia połaci dachowych w zakresie od 38° do 45°, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 8) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu przez wprowadzenie świetlików i lukarn;
- 9) pokrycie dachów budynków dachówką w matowym kolorze ceglastym;
- 10) dopuszcza się w zabudowie historycznej inne rodzaje pokrycia i geometrii dachów, zgodne z udokumentowanymi historycznie formami i pokryciem właściwym dla danego obiektu;
- 11) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia oraz rozwiązania kolorystyczne występujące w historycznej zabudowie wsi;
- 12) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu architektonicznego, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - ustala się stosowanie elewacji tynkowanych lub ceglanych;
- 13) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych (typu sidding);
- 14) ustala się zakaz lokalizacji garaży blaszanych;
- 15) ustala się zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym;
- 16) dopuszcza się lokalizację silosów lub innych zbiorników na materiały masowe na zapleczu działek, w miejscach osłoniętych inną zabudową i nieekspozowanych, wysokość silosów nie może przekraczać wysokości zabudowy historycznej;
- 17) ustala się zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych.

3. Ustala się strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego obejmująca tereny związane z historycznym założeniem wsi, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej, nie może ona dominować nad zabudową historyczną;
- 2) należy stosować w budynkach dachy symetryczne, strome, o kątach nachylenia połaci dachowych w zakresie od 35° do 45°, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu przez wprowadzenie świetlików i lukarn;
- 4) pokrycie dachów budynków dachówką lub materiałem imitującym pokrycie dachówką w matowym kolorze ceglastym;
- 5) ustala się zakaz lokalizacji garaży blaszanych;
- 6) obiekty i urządzenia telekomunikacyjne należy projektować w sposób uwzględniający historyczne walory obiektów oraz zabytkowego układu przestrzennego wsi;
- 7) dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznego wyposażenia gospodarstw rolnych (silosów, suszarni) wyłącznie na zapleczu zabudowy, w formie dostosowanej do zabudowy historycznej w zakresie gabarytów, wysokości, rodzaju zastosowanego materiału oraz kolorystyki.

4. Obiekty i tereny ujęte w ewidencji zabytków:

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące obiekty ujęte w ewidencji zabytków:
  - a) historyczny układ ruralistyczny wsi wraz z nawarstwieniami archeologicznymi,
  - b) dom mieszkalny z kuźnią Nr 2 - budynek mieszkalno-gospodarczy,
  - c) dom mieszkalny Nr 3,
  - d) zagroda Nr 5 –zespół:
    - dom mieszkalny Nr 5,
    - budynek gospodarczy,

- budynek gospodarczy,

- brama,

e) zagroda Nr 8 - zespół:

- dom mieszkalny Nr 8,

- budynek gospodarczy I,

- budynek gospodarczy II,

- stodoła - budynek gospodarczy,

f) dom mieszkalny Nr 9,

- budynek gospodarczy,

g) budynek gospodarczy-przy nr 10- -budynek gospodarczy

h) dom mieszkalny Nr 11,

i) dom mieszkalny Nr 15,

j) dom mieszkalny Nr 20,

k) dom mieszkalny Nr 21,

- stodoła - budynek gospodarczy,

k) dom mieszkalny Nr 22,

- stodoła - budynek gospodarczy,

l) zagroda Nr 23 – zespół:

- dom mieszkalny Nr 23,

- budynek gospodarczy I,

- budynek gospodarczy II,

- budynek gospodarczy III,

m) budynek mieszkalno-gospodarczy Nr 25,

- stodoła - budynek gospodarczy;

2) dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków ustala się następujące wymogi konserwatorskie:

a) należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę; kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,

b) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,

c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku; należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,

d) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkową elewacją,

e) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,

f) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych (typu siding),

g) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego,

h) w odniesieniu do budynku dawnego pałacu (Nr 21) ustala się przeprowadzenie działań rewaloryzacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Stanowiska archeologiczne:

1) w granicach obszaru objętego planem znajduje się stanowisko archeologiczne nr 1 - cmentarzysko ciałopalne datowane od epoki brązu po okres halsztacki stanowisko;

- 2) w obrębie ww stanowiska archeologicznego oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się zakaz zalesiania stanowiska archeologicznego, o którym mowa w pkt. 1.

6. Ustala się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej dla ochrony zabytków archeologicznych, tożsamą z obszarem ujętym w ewidencji zabytków, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9.** Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak występowania w granicach obszaru objętego planem obszarów przestrzeni publicznych wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kostomłoty.

**§ 10.** Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

2. W obszar objęty planem znajduje się w granicach trzeciorzędowego zbiornika wód podziemnych GZWP 319 „Subzbiornik Prochowice–Środa Śląska”.

**§ 11.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Ustala się następujące minimalne powierzchnie działek:

- 1) w granicach terenów: M (dla przeznaczenia na cele inne niż rolne i leśne), MN, MN/U = 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) w granicach terenów: U, UP, US = 400 m<sup>2</sup>;
- 3) 4 m<sup>2</sup> w granicach pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne oraz dla działek w granicach terenów wymienionych w pkt. 1 – 2 pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, elektroenergetyka, zaopatrzenie w gaz, zaopatrzenie w ciepło, telekomunikacja) oraz zieleń urządzoną i parkingi.

2. Ustala się następujące minimalne szerokości frontów działek:

- 1) w granicach terenów: M (dla przeznaczenia na cele inne niż rolne i leśne), MN, MN/U = 20 m;
- 2) w granicach terenów: U, UP, US = 10 m;
- 3) 2 m w granicach pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne oraz dla działek w granicach terenów wymienionych w pkt. 1 - 2 pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, elektroenergetyka, zaopatrzenie w gaz, zaopatrzenie w ciepło, telekomunikacja) oraz zieleń urządzoną i parkingi.

3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 110°.

**§ 12.** Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. W granicach pasa technologicznego istniejących dystrybucyjnych linii elektroenergetycznych SN 20 kV, o szerokości 3 m licząc w każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu określone w przepisach odrębnych.

2. Gazociąg:

- 1) przez obszar objęty planem przebiega gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia DN300 PN 6,3MPa relacji Radakowice-Żarów;

- 2) dla ww gazociągu obowiązuje strefa kontrolowana, w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się zakaz zabudowy na terenach rolniczych oznaczonych symbolami: 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R i 11R.

### **§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

#### **1. Komunikacja:**

- 1) obszar objęty planem jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym drogą publiczną klasy zbiorczej (KDZ);
- 2) ustala się następujące parametry dróg wewnętrznych służących do obsługi komunikacyjnej terenów: minimum 6 m szerokości w liniach podziału geodezyjnego;
- 3) w przypadku dróg wewnętrznych bez możliwości przejazdu jednokierunkowego należy wyznaczyć plac do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5 x 12,5 m;
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) na terenach: RM, M, MN, MN/U:
    - 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie,
    - dodatkowe 1 miejsce parkingowe na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług związanych z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym,
  - b) na terenach U, UP: co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy usługowej,
  - c) na terenie RU: co najmniej 1 miejsce parkingowe,
  - d) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatrach garażowych,
  - e) miejsca parkingowe należy realizować jako utwardzone w całości lub w części,
  - f) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Infrastruktura techniczna: dopuszcza się prowadzenie sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

#### **3. Zaopatrzenie w wodę:**

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) parametry sieci wodociągowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody.

#### **4. Kanalizacja sanitarna:**

- 1) odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) parametry sieci kanalizacji sanitarnej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **5. Kanalizacja deszczowa:**

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo lub z zastosowaniem studni chłonnych, lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie inwestora, lub do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) parametry sieci kanalizacji deszczowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.

#### **6. Elektroenergetyka:**

- 1) zasilanie odbiorców z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł o mocy do 100 kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych o mocy większej niż mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) parametry sieci elektroenergetycznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych.

7. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 2) parametry sieci gazowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

8. Zaopatrzenie w ciepło: zaopatrzenie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło oraz ze źródeł odnawialnych o mocy do 100 kW.

9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych, podziemną lub radiową siecią telekomunikacyjną.

10. Gospodarka odpadami:

- 1) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

11. Melioracje: dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

**§ 14.** Nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie sposobu ani terminu tymczasowego zagospodarowania terenów.

**§ 15.** Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 16.** Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1RM, 2RM i 3RM.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego lub bliźniaczego;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny = 0,01,
  - b) maksymalny = 0,40;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,30;
- 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków nie większa niż 10 m,
  - b) wysokość budowli w nie większa niż 12 m;
- 6) geometria dachów:



a) budynki mieszkalne:

- w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°,
- w granicach strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°,

b) budynki gospodarcze, garaże lub inwentarskie: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 12° do 45°;

7) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o spadkach nie mniejszych niż 12°;

8) w wiatlach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 12°;

9) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 2 - 6 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów;

10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):

a) 0 - 8 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ,

b) 0 - 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW.

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości.

5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką w matowym kolorze ceglastym.

6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

**§ 17.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolami 1M, 2M, 3M i 4M.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 3) zabudowa zagrodowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zabudowa usługowa, w zakresie określonym w § 7 uchwały;
- 2) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 3) zieleń urządzona;
- 4) infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego lub bliźniaczego;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny = 0,01,
  - b) maksymalny = 0,40;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,30;
- 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 35 % powierzchni działki budowlanej;

5) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków nie większa niż 10 m,
- b) wysokość budowli w nie większa niż 12 m;

6) geometria dachów:

- a) budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°,
- b) budynki usługowe, gospodarcze, garaże lub inwentarskie: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 12° do 45°;

7) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o spadkach nie mniejszych niż 12°;

8) w wiatlach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 12°;

9) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 2 - 6 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów;

10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):

- a) 0 - 8 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ,
- b) 0 - 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW.

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości.

5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglastym.

6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

8. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) 1000 m<sup>2</sup> pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego;
- 2) 600 m<sup>2</sup> pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu bliźniaczego;
- 3) 1000 m<sup>2</sup> pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 4) 400 m<sup>2</sup> pod zabudowę usługową;
- 5) 4 m<sup>2</sup> pod infrastrukturę techniczną i zielenią urządzone.

**§ 18.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN i 2MN.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) usługi, w zakresie określonym w § 7 uchwały;
- 2) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 3) infrastruktura techniczna;
- 4) zielenią urządzone.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego lub bliźniaczego;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny: = 0,01,

b) maksymalny:

- dla zabudowy wolnostojącej = 0,35,
- dla zabudowy bliźniaczej = 0,40;

3) wskaźnik powierzchni zabudowy:

- a) dla zabudowy wolnostojącej: nie więcej niż 0,30,
- b) dla zabudowy bliźniaczej: nie więcej niż 0,35;

4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50 % powierzchni działki budowlanej;

5) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków nie większa niż 10 m,
- b) wysokość budowli w nie większa niż 12 m;

6) geometria dachów:

- a) budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°,
- b) budynki gospodarcze lub garaże: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 20° do 45°;

7) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe, o spadkach nie mniejszych niż 20°;

8) w wiatlach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 12°;

9) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 2 - 6 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów;

10) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):

- a) 7 - 10 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ,
- b) 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW.

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości.

5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglastym.

6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

8. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) 1000 m<sup>2</sup> pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego;
- 2) 600 m<sup>2</sup> pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu bliźniaczego;
- 3) 4 m<sup>2</sup> pod infrastrukturę techniczną i zielenią urządzone.

**§ 19.** Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN/U.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 3) zabudowa usługowa;

4) rzemiosło, produkcja.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) obiekty i urządzenia towarzyszące;

2) infrastruktura techniczna;

3) zieleń urządzone.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) budynki mieszkalne jednorodzinnej typu wolnostojącego lub bliźniaczego;

2) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny = 0,01,

b) maksymalny = 0,45;

3) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,35;

4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej;

5) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków nie większa niż 10 m,

b) wysokość budowli nie większa niż 12 m;

6) geometria dachów:

a) budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°,

b) budynki usługowe, produkcyjne, gospodarcze, garaże: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 12° do 45°;

7) w wiatlach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 12°;

8) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 2 - 6 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów;

9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):

a) 2 - 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ,

b) 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW,

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości.

5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką: w matowym kolorze ceglastym.

6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

8. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

1) 1000 m<sup>2</sup> pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną typu wolnostojącego;

2) 600 m<sup>2</sup> pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną typu bliźniaczego;

3) 1500 m<sup>2</sup> pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;

4) 500 m<sup>2</sup> pod zabudowę usługową, rzemiosło lub produkcję;

5) 4 m<sup>2</sup> pod infrastrukturę techniczną i zieleń urządzone.

§ 20. Wyznacza się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1U.

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi o charakterze publicznym (kultura, sport i rekreacja) lub usługi komercyjne.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) infrastruktura techniczna;
- 3) zieleń urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,
- b) maksymalny = 0,40;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,25;

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków nie większa niż 10 m,
- b) wysokość budowli w nie większa niż 10 m;

5) ustala się stosowanie dachów symetrycznych, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°;

6) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 1 - 5 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów;

7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):

- a) 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ,
- b) 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW.

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości.

5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką w matowym kolorze ceglonym; dopuszcza się zachowanie obecnego rodzaju pokrycia dachu w przypadku przebudowy lub remontu istniejącego budynku.

6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

7. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) 400 m<sup>2</sup> pod zabudowę usługową;
- 2) 4 m<sup>2</sup> pod infrastrukturę techniczną, parkingi i zieleń urządzone.

**§ 21.** Wyznacza się teren usług sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem 1US.

1. Przeznaczenie podstawowe: obiekty sportu i rekreacji.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) usługi o charakterze publicznym, ochrona przeciwpożarowa;
- 3) infrastruktura techniczna;
- 4) zieleń urządzone.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,

- b) maksymalny = 0,30;
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: nie więcej niż 0,15;
  - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków nie większa niż 8 m,
    - b) wysokość budowli nie większa niż 10 m;
  - 5) ustala się zastosowanie dachów symetrycznych, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°;
  - 6) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu).
4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką w matowym kolorze ceglastym.
5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

6. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) 400 m<sup>2</sup> pod zabudowę usług sporu i rekreacji;
- 2) 4 m<sup>2</sup> pod infrastrukturę techniczną, parkingi i zieleń urządzoną.

**§ 22.** Wyznacza się teren obsługi rolnictwa oznaczony na rysunku planu symbolem 1RU.

1. Przeznaczenie podstawowe: teren obsługi rolnictwa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) infrastruktura techniczna;
- 3) zieleń urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,01,
    - b) maksymalny = 0,40;
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,35;
  - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków nie większa niż 10 m,
    - b) wysokość budowli nie większa niż 10 m;
  - 5) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 12° do 45°;
  - 6) dopuszcza się w budynkach inwentarskich dachy płaskie lub jednospadowe;
  - 7) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej KDW (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglastym.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

**§ 23.** Wyznacza się teren kanalizacji oznaczony na rysunku planu symbolem 1K.

1. Przeznaczenie podstawowe: kanalizacja.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) obiekty i urządzenia towarzyszące;

2) infrastruktura techniczna.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny = 0,001,

b) maksymalny = 0,40;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,30;

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynku nie większa niż 8 m,

b) wysokość budowli w nie większa niż 8 m;

5) ustala się stosowanie dachów o kącie nachylenia połaci w zakresie od 5° do 45°.

4. Ustala się stosowanie dowolnego pokrycia dachów, z wyłączeniem niemalowanej blachy falistej lub trapezowej.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

**§ 24.** Wyznacza się tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolami: 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R i 11R.

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) urządzenia i sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;

2) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych przepisach odrębnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

**§ 25.** Wyznacza się teren powierzchniowych wód śródlądowych oznaczony na rysunku planu symbolem 1WS.

1. Przeznaczenie podstawowe: powierzchniowe wody śródlądowe (przeciwpowodziowy zbiornik wodny).

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

**§ 26.** Wyznacza się teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ.

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) infrastruktura techniczna;

2) zieleni urządzona.

3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 9 m. do 16 m (zgodnie z rysunkiem planu).

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

**§ 27.** Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW i 5KDW.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 5 m do 9 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

**§ 28.** Wyznacza się tereny dróg gospodarczych transportu rolnego oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDg, 2KDg, 3KDg, 4KDg, 5KDg, 6KDg, 7KDg, 8KDg, 9KDg, 10KDg, 11KDg, 12KDg i 13KDg.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.

2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 3 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

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

**§ 29.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kostomłoty.

**§ 30.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**MARIUSZ ŻAŁOBNIAK**





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VI/59/19

Rady Gminy Kostomłoty

z dnia 26 marca 2019 r.

### **ROZSTRZYGNIĘCIE**

**o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Jenkowie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, polegających na budowie sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej oraz budowie dróg dojazdowych.

2. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VI/59/19

Rady Gminy Kostomłoty

z dnia 26 marca 2019 r.

### **ROZSTRZYGNIĘCIE**

**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Jenkowice  
podczas wyłożenia do publicznego wglądu**

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu 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 2018 r. poz. 1945, ze zm.).

## UZASADNIENIE

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Jenkowice sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXXI/195/16 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 30 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Jenkowice.
2. Projekt planu obejmuje obręb geodezyjny Jenkowice, o powierzchni około 196 ha.
3. Projekt planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty” uchwalonego uchwałą nr L/247/10 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 29 marca 2010 roku, zmienionego uchwałą nr XXV/130/12 z dnia 30 lipca 2012r. oraz uchwałą nr XXIV/152/16 z dnia 23 czerwca 2016r. i został sporządzony na mapie pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.
4. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Jenkowice poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r., poz. 1405, z późn. zm.); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587).
5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Jenkowice uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945). Ze względu na brak wstępowania takiej problematyki projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania w zakresie: udokumentowanych złóż kopalin, lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, istniejących zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe co najmniej 220 kV, ani dokonania uzgodnień w zakresie: zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani, zagospodarowania terenów górniczych, zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej.
6. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
  - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:  
wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: ustalenia planu miejscowego wprowadzają do istniejącego sposobu zagospodarowania terenów zapisy porządkujące zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, przy czym uwzględniono wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną wsi Jenkowice.
  - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem dostosowując parametry kształtowania zabudowy, w tym ograniczenia wysokości i gabarytów zabudowy, do lokalnych warunków i cech krajobrazu.
  - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
    - a) ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej,
    - b) ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze przez wykorzystanie uzyskanych dotychczas

- zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- c) do projektu planu miejscowego uzyskano decyzje Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.602.49.2018 z dnia 3.08.2018 r. w zakresie zgody na zmianę przeznaczenia areálu 11,3074 ha gruntów rolnych na cele nierolnicze. Dla gruntów rolnych położonych poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę ustalono zakaz ich zabudowy. Nie było potrzeby wnioskowania o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez określenie zasad obowiązujących w odniesieniu do obiektów i terenów ujętych w ewidencji zabytków oraz stanowisk archeologicznych występujących w granicach obszaru objętego planem. W celu ochrony ukształtowanego historycznie układu przestrzennego wsi Jenkowiec ustalono strefę „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego. W celu ochrony zabytków archeologicznych ustalono strefę „OW” ochrony zabytków archeologicznych.
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
- a) w planie określono wymagania w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów:
- RM – jak dla zabudowy zagrodowej;
  - MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - M, MN/U, U – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
  - US – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
- b) w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych,
- c) w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- d) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów położonych w sąsiedztwie istniejących dróg oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej.
- 7) prawo własności: plan miejscowy w maksymalnym stopniu uwzględnia prawo własności przez utrzymanie funkcji terenów zgodnie z obecnym użytkowaniem terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa; w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny i obiekty związane z obronnością i bezpieczeństwem państwa.
- 9) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zapewnienie warunków dostępności terenu do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
- a) ogłoszenie prasowe o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Jenkowiec wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej: „Gazeta Wrocławska” z dn. 27 kwietnia 2017 r.
- b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Jenkowiec wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach od 27 kwietnia do 18 maja 2017 r.
- c) plan miejscowy został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 6 lutego do 28 lutego

2019 r. Do dnia 14 marca 2019 r. można było składać uwagi do wyłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko; w trakcie wyłożenia, w dniu 19 lutego 2019 r. zorganizowana została dyskusja publiczna.

- d) we wskazanym terminie, tj. do dnia 14 marca 2019 r., nie zostały złożone żadne uwagi do projektu planu miejscowego ani do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu.
- 12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów zaopatrzenia ludności bazują na istniejącej sieci wodociągowej i przewidują możliwość jej rozbudowy,
- 13) ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, dokonano oceny wagi interesu publicznego i interesów prywatnych (w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania). Na potrzeby opracowanej zmiany planu miejscowego nie było możliwości uwzględniania szczególnych analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych ze względu na ich brak.
- 14) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 15) tereny nowej zabudowy mieszkaniowej zostały wyznaczone w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,
- 16) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 17) nowa zabudowa została wyznaczona na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz na obszarach charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy;
- 7. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) – zgodnie z wykonaną „Oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Kostomłoty”, przyjętą uchwałą nr XI/72/11 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 28 czerwca 2011 r. sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Jenkowice jest uwzględnione w wieloletnim programie sporządzania planów miejscowych. W granicach obszaru objętego projektem niniejszego planu nie ma obecnie obowiązującego planu miejscowego, a zatem opracowanie planu przyczyni się do: ułatwienia procesów inwestycyjnych, uporządkowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi, spowoduje zahamowanie „rozlewania się” zabudowy mieszkaniowej poza teren wsi, pozwoli na zachowanie walorów kulturowych miejscowości oraz wpłynie na dochody do budżetu gminy pochodzące z tzw. renty planistycznej.
- 8. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:
  - 1) realizacja ustaleń planu miejscowego prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo (NPV dodatnie). Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń w oparciu o które została ona sporządzona.
  - 2) wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego powinno spowodować przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji;
  - 3) w pierwszych latach po wejście w życie planu głównym źródłem wpływów do budżetu gminy powinny być wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych). Należy jednak pamiętać, że wpływy te mają charakter warunkowy (np. w przypadku opłaty planistycznej konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od momentu uprawomocnienia się planu), więc ich poziom może być niższy od oczekiwań, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić. Ponadto istotny wpływ na ich poziom będzie miała ogólna sytuacja ekonomiczna kraju oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów

do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego.

- 4) po stronie wydatków z budżetu gminy (jako skutków finansowych uchwalenia nowego planu) główną pozycję mogą stanowić koszty rozbudowy komunalnej infrastruktury sieciowej w ramach uzupełnienia sieci już funkcjonujących (sieć wodociągowa) oraz sieci kanalizacyjnej (budowa nowej sieci).