

**UCHWAŁA NR VIII/68/19
RADY GMINY KOSTOMŁOTY**

z dnia 29 maja 2019 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019r. poz. 506), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018r., poz. 1945, z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Nr XXXI/196/16 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 30 grudnia 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Piersno 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 2010r., zmienionego 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 Piersno 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. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Ustalenia i oznaczenia planu

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) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 6) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych;
- 8) granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
- 9) granica strefy „W” ochrony konserwatorskiej;
- 10) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 11) granice stref ochronnych cmentarzy.

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) obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczające usytuowanie ściany budynku w odniesieniu 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 obiektów i urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej linie te są nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) 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) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone symbolem MW;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – oznaczone symbolem MN/U;
- 6) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej– oznaczone symbolem M/U;
- 7) teren zabudowy usługowej – oznaczony symbolem U;
- 8) tereny zabudowy usług publicznych – oznaczone symbolem UP;
- 9) teren usług kultu religijnego - oznaczony symbolem UKr;
- 10) tereny usług sportu i rekreacji – oznaczone symbolem US;
- 11) teren sportowo-rekreacyjny – oznaczony symbolem USR;
- 12) teren usługowo-produkcyjny— oznaczony symbolem U/P;
- 13) elektroenergetyka - oznaczone symbolem TE;
- 14) zaopatrzenie w wodę - oznaczone symbolem TW;

- 15) kanalizacja - oznaczone symbolem TK;
- 16) teren zieleni urządzonej - oznaczony symbolem ZP;
- 17) teren cmentarza - oznaczony symbolem ZC;
- 18) tereny lasów i zadrzewień - oznaczone symbolem ZL;
- 19) tereny rolnicze - oznaczone symbolem R;
- 20) tereny powierzchniowych wód śródlądowych- oznaczone symbolem WS;
- 21) drogi publiczne klasy zbiorczej - oznaczone symbolem KDZ;
- 22) droga publiczna klasy lokalnej - oznaczona symbolem KDL;
- 23) drogi publiczne klasy dojazdowej - oznaczone symbolem KDD;
- 24) publiczne ciągi pieszo-jezdne - oznaczone symbolem KDX;
- 25) drogi wewnętrzne – oznaczone symbolem KDW;
- 26) drogi gospodarcze transportu rolnego - oznaczone symbolami KDg;

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Wyznacza się obowiązujące i 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 oraz przepisami odrębnymi;

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

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

1. Obejmuje się ochroną przed likwidacją drzewostan znajdujący się na terenie 2UP, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. 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.

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

4. W granicach terenów M, MN, MW, M/U, U ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem 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.

5. 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 MW, 2UP – jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 4) na terenach: M, MN/U, M/U, U/P – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 5) na terenach US i USR – 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 „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej dla zespołu kościelnego wraz z przykościelnym cmentarzem, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) ustala się zakaz realizacji nowej zabudowy;
- 2) ustala się wymóg utrzymania dotychczasowego zagospodarowania terenu oraz rewaloryzacji i konserwacji budynku kościoła, elementów historycznego układu, ogrodzenia, bramy, obiektów sztuki sepulkarniej i zieleni;
- 3) wszelkie zamierzenia inwestycyjne w granicach strefy należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

3. 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 Piersno;
- 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 lokalizacje 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.

4. Ustala się strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego obejmująca tereny związane z historycznym założeniem wsi, w której obowiązują następujące wymagania 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 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 dachówką lub materiałem imitującym pokrycie dachówką w matowym kolorze ceglonym;
- 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.

5. Obiekt wpisany do rejestru zabytków:

- 1) kościół filialny p.w. św. Michała Archaniola wpisany do rejestru pod nr A/1467 z dnia 14.12.2009 r.;
- 2) dla zabytkowego kościoła filialnego obowiązują wymagania konserwatorskie określone w przepisach odrębnych.

6. 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 Piersno wraz z nawarstwieniami archeologicznymi,
 - b) historyczny układ ruralistyczny dawnego przysiółka Stoszów wraz z nawarstwieniami archeologicznymi,
 - c) zespół kościelny:
 - dawny cmentarz ewangelicki – cmentarz,
 - mur cmentarny – ogrodzenie,
 - brama muru cmentarnego,
 - d) cmentarz ewangelicki, obecnie parafialny, w centrum wsi;
 - e) kaplica,
 - e) kaplica starołuterańska - przy nr 61,
 - f) zespół folwarczny:
 - oficyna mieszkalna - Nr 25 - budynek mieszkalny,

- spichlerz - budynek gospodarczy,
- budynek inwentarski I - budynek gospodarczy,
- budynek inwentarski II - budynek gospodarczy,

g) zespół pałacowo-folwarczny Stoszków z parkiem: Nr 38-46,

- pałac - Nr 42,
- oficyna mieszkalna - Nr 37/38,
- oficyna mieszkalna - Nr 39,
- oficyna - piekarnia (ruina) - Nr 40 (budynek mieszkalno-gospodarczy),
- dom ogrodnika- -Nr 41 - budynek mieszkalny,
- oficyna mieszkalna- -Nr 43 - budynek mieszkalny,
- oficyna mieszkalno-gospodarcza- -Nr 44 - budynek mieszkalno-gospodarczy,
- oficyna mieszkalno-gospodarcza- -Nr 45 - budynek mieszkalno-gospodarczy,
- oficyna mieszkalno-gospodarcza- -Nr 46 - budynek mieszkalno-gospodarczy,
- owczarnia, potem stajnia - przy nr 43 - budynek gospodarczy,
- stodoła I - budynek gospodarczy,
- stodoła II (ruina) - budynek gospodarczy,
- stajnia - budynek gospodarczy,
- obora – spichlerz - budynek gospodarczy,
- obora - budynek gospodarczy,
- wozownia I przy nr 39 - budynek gospodarczy,
- wozownia II przy nr 39 - budynek gospodarczy,
- wozownia III - budynek gospodarczy,
- stolarnia przy nr 39 - budynek gospodarczy,
- powozownia i magazyn uprzęży (ruina) - budynek gospodarczy,
- kuźnia - budynek gospodarczy,
- park pałacowy - park/ogród,

h) zagroda Nr 5 – zespół:

- dom mieszkalny -Nr 5 - budynek mieszkalny,
- budynek mieszkalno-gospodarczy -budynek mieszkalno-gospodarczy,
- obora - budynek gospodarczy,
- stodoła - budynek gospodarczy,

i) plebania ewangelicka, obecnie Powiatowy Ośrodek Wsparcia- -Nr 8 – plebania,

j) dom mieszkalny, dawna gospoda - Nr 11 - budynek mieszkalny,

- budynek gospodarczy, obecnie remiza - budynek gospodarczy,

k) dom mieszkalny -Nr 15 - budynek mieszkalny,

l) zagroda - Nr 16 – zespół:

- dom mieszkalny - Nr 16 - budynek mieszkalny,
- obora i spichlerz - budynek gospodarczy,
- stodoła I --budynek gospodarczy,
- stodoła II - budynek gospodarczy,

m) zagroda Nr 20, 21 – zespół:

- dom mieszkalny - Nr 20 - budynek mieszkalny,
- dom mieszkalny - Nr 21 - budynek mieszkalny,
- stodoła - budynek gospodarczy,
- budynek gospodarczo-inwentarski - budynek gospodarczy,

m) dom mieszkalny - Nr 22 - budynek mieszkalny,

n) dom mieszkalny - Nr 35 - budynek mieszkalny

- stodoła - budynek gospodarczy,

o) dom mieszkalny, dawny młyn - Nr 36 – młyn,

p) dom mieszkalny - Nr 53 - budynek mieszkalny,

q) zagroda -Nr 57 – zespół:

- dom mieszkalny - Nr 57 - budynek mieszkalny,
- stodoła - budynek gospodarczy,
- budynek gospodarczo-inwentarski - budynek gospodarczy,

r) dom mieszkalny - Nr 61 - budynek mieszkalny,

s) dom mieszkalny - Nr 64 - budynek mieszkalny:

- budynek gospodarczo-inwentarski - budynek gospodarczy,
- stodoła - budynek gospodarczy,

t) zagroda Nr 66, 67 – zespół:

- budynek mieszkalno-gospodarczy - Nr 67 - budynek mieszkalno-gospodarczy,
- stodoła - budynek gospodarczy,
- budynek gospodarczy z bramą przejazdową - budynek gospodarczy,

u) dom mieszkalny - Nr 70 - budynek mieszkalny,

- budynek gospodarczo-inwentarski - budynek gospodarczy,

w) zagroda - Nr 71 – zespół:

- dom mieszkalny - Nr 71 - budynek mieszkalny,
- stodoła - budynek gospodarczy,
- budynek gospodarczo-inwentarski - budynek gospodarczy,
- budynek gospodarczy z bramą przejazdową - budynek gospodarczy;

2) dla obiektów i terenów 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 *sidding*);
- g) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego,

- h) w odniesieniu do kaplicy starołuterańskiej przy nr 61 ustala się przeprowadzenie działań rewitalizacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla terenu zabytkowego cmentarza ewangelickiego, obecnie parafialnego, ujętego w ewidencji zabytków ustala się następujące wymagania konserwatorskie:
- a) należy zachować funkcję cmentarza,
 - b) należy zachować otaczające cmentarz ogrodzenie ceglane,
 - c) należy zachować i konserwować elementy historycznego układu przestrzennego cmentarza, w tym kaplicę, historyczne nagrobki, obiekty sztuki sepulkarnej,
 - d) dopuszcza się stworzenie lapidarium dla historycznych nagrobków i obiektów sztuki sepulkarnej,
 - e) nowe inwestycje możliwe jedynie jako uzupełnienie istniejącej formy zagospodarowania, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych relacji oraz pod warunkiem braku kolizji z historycznym charakterem założenia;
- 4) dla zespołów folwarcznych:
- a) zespół folwarczny (Nr 25),
 - b) zespół pałacowo-folwarczny Stosów z parkiem: (Nr 38-46), ustala się następujące wymagania konserwatorskie:
 - a) należy zachować i rewitalizować historyczny układ założenia oraz jego poszczególne elementy,
 - b) nowa zabudowa jest możliwa wyłącznie w miejscu nieistniejącej historycznej zabudowy folwarcznej,
 - c) nowa zabudowa winna być wzorowana na lokalnej, historycznej zabudowie folwarcznej w zakresie sytuacji, rozplanowania, skali, bryły, stosowanych form architektonicznych i użytych materiałów,
 - d) ustala się zakaz wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczne założenie,
 - e) należy zachować historyczne nawierzchnie dróg i placów;
- 5) dla parku wchodzącego w skład zespołu pałacowo-folwarchnego (teren 1ZP) ustala się następujące wymagania konserwatorskie:
- a) ustala się ochronę zabytkowego drzewostanu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) należy zachować historyczny układ przestrzenny i kompozycje zieleni,
 - c) obowiązuje priorytet działań konserwatorskich, obowiązują działania rewitalizacyjne i odtworzeniowe,
 - d) ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków i budowli,
 - e) ustala się zakaz wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczne założenie.

7. Stanowiska archeologiczne:

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajduje się następujące stanowisko archeologiczne:
- a) stanowisko nr 1 (Stosów) – osada ludności kultury łużyckiej, chronologia: okres halszacki; osada ludności kultury przeworskiej, chronologia: okres wpływów rzymskich,
 - b) stanowisko nr 2 (Piersno) – grodzisko późnośredniowieczne;
- 2) w obrębie ww stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się zakaz zalesiania stanowisk archeologicznych, o którym mowa w pkt. 1.

8. Ustala się strefę „W” ochrony konserwatorskiej dla stanowiska nr 2 (Piersno), w której obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:

- 1) obowiązuje pierwszeństwo wymagań konserwatorskich odnośnie prowadzenia działalności inwestycyjnej wymagającej przeprowadzenia prac ziemnych;
- 2) ustala się obowiązek zachowania i konserwacji zachowanych elementów zabytkowych celem ich ekspozycji lub zabezpieczenia przed zniszczeniem;

3) dopuszcza się realizację w północno-zachodniej części dz. 338/6 stacji uzdatniania wody wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz wykorzystanie terenu jako obszaru służącego do zrzutu popłuczyn oraz wody z pompowań.

9. 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 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 całości w granicach trzeciorzędowego zbiornika wód podziemnych GZWP 319 „Subzbiornik Prochowice–Środa Śląska”.

3. W granicach terenów zaopatrzenia w wodę oznaczonych na rysunku planu symbolami 1W i 2W obowiązują warunki i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu określone w przepisach odrębnych.

§ 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, MW, MN/U = 1000 m²;
- 2) w granicach terenu M/U = 4000 m²;
- 3) w granicach terenów: U, UP = 400 m²;
- 4) w granicach terenu U/P = 1500 m²;
- 5) w granicach terenu UKr = 2000 m²;
- 6) w granicach terenów: US, USR = 2000 m²;
- 7) 4 m² w granicach pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne oraz dla działek w granicach terenów wymienionych w pkt. 1 – 6 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 M/U = 20 m;
- 3) w granicach terenów: U, UP = 10 m;
- 4) w granicach terenu U/P = 25 m;
- 5) w granicach terenu UKr = 45 m;
- 6) w granicach terenów US, USR = 25 m;
- 7) 2 m w granicach pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne oraz dla działek w granicach terenów wymienionych w pkt. 1 - 6 pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej

(wodociągi, kanalizacja, elektroenergetyka, zaopatrzenie w gaz, zaopatrzenie w ciepło, telekomunikacja) oraz zieleń urządzonej i parkingi.

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

§ 12. Szczególne 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. W oznaczonej na rysunku planu strefie ochronnej cmentarza, o zasięgu 50 m wokół granicy cmentarza obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów określone w przepisach odrębnych.

3. W odległościach mniejszych niż 150 m wokół granicy cmentarza ustala się zakaz lokalizacji studni służących zaopatrzeniu w wodę do picia i dla potrzeb gospodarczych.

4. Ustala się zakaz zabudowy na:

- 1) terenie zieleni urządzonej oznaczonym symbolem 1ZP;
- 2) terenach lasów i zadrzewień oznaczonych symbolami: 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL i 13ZL;
- 3) terenach rolniczych oznaczonych symbolami: 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R, 17R, 18R, 19R, 20R, 21R, 22R, 23R, 24R, 25R, 26R, 27R, 28R, 29R, 30R, 31R, 32R, 33R i 34R.

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

1. Komunikacja:

- 1) obszar objęty planem jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym drogami publicznymi klasy zbiorczej (KDZ) i klasy lokalnej (KDL);
- 2) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg lub rozbudowy dróg istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów;
- 3) ustala się następujące parametry dróg wewnętrznych służących do obsługi komunikacyjnej terenów: minimum 6 m szerokości w liniach podziału geodezyjnego;
- 4) w przypadku dróg wewnętrznych bez możliwości przejazdu jednokierunkowego należy wyznaczyć plac do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5 x 12,5 m;
- 5) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) na terenach: M, MN, MN/U i M/U:
 - 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie,
 - dodatkowe 1 miejsce parkingowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej usług związanych z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym,
 - b) na terenach MW: 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie,
 - c) na terenie U: co najmniej 1 miejsce parkingowe każde 40 m² powierzchni użytkowej usług,
 - d) na terenie 2UP: co najmniej 4 miejsca parkingowe,
 - e) na terenach 1US, 3US i 1USR: co najmniej 4 miejsca parkingowe,
 - f) na terenie U/P:
 - 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej produkcji lub usług, lub 1 miejsce parkingowe na 5 zatrudnionych w ramach funkcji produkcyjnej lub usługowej,
 - 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie,
 - g) nie ustala się obowiązku wyznaczenia miejsc parkingowych na terenach: 1UP, 1UKr i 2US,

- h) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatkach garażowych,
- i) miejsca parkingowe należy realizować jako utwardzone w całości lub w części,
- j) 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, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 12 ust. 2 i 3.

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 połaci 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 energii 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 lub zbiorczych źródeł zaopatrzenia w ciepło oraz ze źródeł odnawialnych o mocy do 100 kW, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

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 zaruwowywanie 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, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM i 7RM.

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

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

b) 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej KDD,

c) 7 - 8 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW,

d) 6 m od linii rozgraniczających dróg gospodarczych transportu rolnego KDg.

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, 4M, 5M, 6M, 7M, 8M, 9M, 10M i 11M.

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 urządzone;
- 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 wiatach 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 dróg publicznych klasy zbiorczej KDZ,
 - b) 0 - 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
 - c) 0 - 8 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej KDD,
 - d) 0 - 9 m od linii rozgraniczających publicznych ciągów pieszo-jezdných KDX,
 - e) 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW,
 - f) 6 m od linii rozgraniczających drogi gospodarczej transportu rolnego KDg.

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.

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 m² pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego;
- 2) 600 m² pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu bliźniaczego;
- 3) 1000 m² pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 4) 500 m² pod zabudowę usługową;
- 5) 4 m² pod infrastrukturę techniczną i zieleń urządzone.

§ 18. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN i 17MN.

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) zieleń 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) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej:
 - budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°,

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

b) w granicach strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego:

- budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°;

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

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

8) w wiatach 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) 2 - 8 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ,

b) 2 - 8 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL,

c) 6 m od linii rozgraniczających dróg publicznych klasy dojazdowej KDD,

d) 6 m od linii rozgraniczających publicznych ciągów pieszo-jezdných KDX,

e) 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW,

f) 6 m od linii rozgraniczających dróg gospodarczych transportu rolnego KDg,

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 ceglстым.

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 m² pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego;

2) 600 m² pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu bliźniaczego;

3) 4 m² pod infrastrukturę techniczną i zielen urządzoną.

§ 19. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MW, 2MW i 3MW.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) obiekty i urządzenia towarzyszące;

2) infrastruktura techniczna;

3) zielen urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny = 0,01,

b) maksymalny = 0,85;

- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,35;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie większa niż 12 m,
 - b) wysokość budowli w nie większa niż 12 m;
- 5) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 5° 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 obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 5 – 30 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
 - b) 6 – 7 m od linii rozgraniczających publicznych ciągów pieszo-jezdných KDX.

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 ceglстым, lub papą.

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 m² pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) 4 m² pod infrastrukturę techniczną i zieleń urządzoną.

§ 20. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U i 8MN/U.

1. Przeznaczenie podstawowe:

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

2. Przeznaczenie uzupełniające:

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

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się wyłącznie budynki mieszkalne jednorodzinne 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) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej:
 - budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°,
 - budynki usługowe, gospodarcze, garaże: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 12° do 45°,
 - b) w granicach strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego:
 - budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°,
 - budynki usługowe, gospodarcze, garaże: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 12° do 45°;
- 7) w wiatlach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowe, o spadkach nie mniejszych niż 12°;
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 5 - 8 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
 - c) 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej KDD,
 - d) 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW,
 - e) 6 m od linii rozgraniczających drogi gospodarczej transportu rolnego KDg.

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 m² pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego;
- 2) 600 m² pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu bliźniaczego;
- 3) 1500 m² pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 4) 500 m² pod zabudowę usługową;
- 5) 4 m² pod infrastrukturę techniczną i zielenią urządzone.

§ 21. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami 1M/U i 2M/U.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa;
- 2) zabudowa zagrodowa;
- 3) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 4) zabudowa usługowa.

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 = 0,40,

b) maksymalny = 0,60;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,40;

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

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków nie większa niż 12 m,

b) wysokość budowli nie większa niż 12 m;

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

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

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

8) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy od drogi publicznej klasy lokalnej KDD zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki w matowym kolorze ceglastym.

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

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

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) obiekty i urządzenia towarzyszące;

2) infrastruktura techniczna;

3) parkingi;

4) zieleń urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny = 0,

b) maksymalny = 0,45;

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) ustala się stosowanie dachów symetrycznych, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°, z zastrzeżeniem ustaleń § 8 ust. 3;

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

a) 6 m od linii rozgraniczających publicznego ciągu pieszo-jezdnego KDX,

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.

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) 500 m² pod zabudowę usługową;
- 2) 4 m² pod infrastrukturę techniczną i zieleń urządzone.

§ 23. Wyznacza się tereny zabudowy usług publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami 1UP i 2UP.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) teren 1UP: zabudowa usług publicznych w zakresie: ochrony przeciwpożarowej, kultury;
- 2) teren 2UP: zabudowa usług publicznych w zakresie: opieki społecznej, ochrony zdrowia, oświaty, kultury, administracji, sportu i rekreacji.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zabudowa zamieszkania zbiorowego;
- 2) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 3) infrastruktura techniczna;
- 4) parkingi;
- 5) zieleń urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,01,
- b) maksymalny = 0,85;

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

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

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

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

5) ustala się stosowanie dachów symetrycznych, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°, z zastrzeżeniem ustaleń § 8 ust. 3;

6) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 1 - 5 dopuszcza się przebudowę i remonty zachowując dotychczasowe wskaźniki i parametry zabudowy oraz geometrii dachów;

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

- a) 2 - 5 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
- b) 3 - 6 m od linii rozgraniczających publicznego ciągu pieszo-jezdnego KDX.

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.

§ 24. Wyznacza się teren usług kultu religijnego oznaczony na rysunku planu symbolem 1UKr.

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi kultu religijnego.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

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

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,35,
- b) maksymalny = 0,40;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,20;

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 70 % powierzchni działki budowlanej;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków: ustala się zachowanie historycznie udokumentowanej wysokości zabudowy,
- b) wysokość budowli: nie większa niż wysokość historycznie udokumentowanej zabudowy;

5) ustala się zachowanie historycznie udokumentowanej geometrii dachu;

6) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi publicznej klasy lokalnej KDL zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych: budynek główny kościoła dachówką w matowym kolorze ceglastym, wieża kościelna blachą miedzianą.

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

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

§ 25. Wyznacza się tereny usług sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolami: 1US, 2US i 3US.

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) usługi w zakresie: kultury, ochrony przeciwpożarowej;
- 3) infrastruktura techniczna;
- 4) zieleń urządzona;
- 5) parkingi;

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 0,20;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,10;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50 % 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 stosowanie dachów symetrycznych, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
 - c) 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej KDD,
 - d) 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW,
 - e) 6 m od linii rozgraniczających drogi gospodarczej transportu rolnego KDg.

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. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) 2000 m² pod zabudowę usług sporu i rekreacji;
- 2) 4 m² pod infrastrukturę techniczną i zieleń urządzoną.

§ 26. Wyznacza się teren sportowo-rekreacyjny oznaczony na rysunku planu symbolem 1USR.

1. Przeznaczenie podstawowe: obiekty sportu, rekreacji, turystyki i wypoczynku.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zbiorniki wodne;
- 2) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 3) usługi w zakresie: gastronomii, handlu;
- 4) infrastruktura techniczna;
- 5) zieleń urządzona;
- 6) parkingi;

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 0,30;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,20;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50 % 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) ustala się stosowanie dachów o dowolnej geometrii, w tym dachów płaskich;
 - 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczających dróg gospodarczych transportu rolnego KDg (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu).
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
5. Ustala się stosowanie dowolnego pokrycia dachów, z wyłączeniem niemalowanej blachy falistej lub trapezowej.
6. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
- 1) 2000 m² pod zabudowę usług sporu i rekreacji;
 - 2) 4 m² pod infrastrukturę techniczną i zieleni urządzoną.

§ 27. Wyznacza się teren zabudowy usługowo-produkcyjnej oznaczony na rysunku planu symbolem 1U/P.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa usługowa;
- 2) zabudowa produkcyjna;
- 3) zabudowa składów, baz, magazynów.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 3) infrastruktura techniczna;
- 4) zieleni urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,01
- b) maksymalny = 0,60;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,40;

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) geometria dachów:

a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 12° do 45°;

b) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej: dachy o dowolnej geometrii, w tym dachy płaskie;

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

- a) 6 – 13 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej KDD,
- b) 6 m od linii rozgraniczających dogi 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; w halach i wiatach dopuszcza się dowolne rodzaje pokrycia dachów.

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) 1500 m² pod zabudowę: usługową, produkcyjną, składy, bazy, magazyny;
- 2) 1000 m² pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) 4 m² pod infrastrukturę techniczną i zieleń urządzoną.

§ 28. Wyznacza się tereny elektroenergetyki oznaczone na rysunku planu symbolami: 1E, 2E i 3E.

1. Przeznaczenie podstawowe: elektroenergetyka.

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 = 1,0;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 1,0;

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie ustala się;

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°;

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

- a) 7 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ,
- b) 6 m od linii rozgraniczających publicznego ciągu pieszo jezdnego KDX.

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.

§ 29. Wyznacza się tereny zaopatrzenia w wodę, oznaczone na rysunku planu symbolami 1W i 2W.

1. Przeznaczenie podstawowe: zaopatrzenie w wodę.

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 = 0,25;
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,20;
 - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
 - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynku 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 35° do 45°;
 - 6) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
 - 7) w wiatlach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowe, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
 - 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających publicznego ciągu pieszo jezdnego KDX,
 - c) 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW.
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.

§ 30. Wyznacza się tereny kanalizacji, oznaczone na rysunku planu symbolami 1K i 2K.

1. Przeznaczenie podstawowe: kanalizacja.

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 = 0,30;
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,30;
 - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
 - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynku nie większa niż 5 m,
 - b) wysokość budowli w nie większa niż 8 m;
 - 5) ustala się stosowanie dachów symetrycznych, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 20° do 45°;
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.

§ 31. Wyznacza się teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP.

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) urządzenia sportowo-rekreacyjne, w tym: place zabaw, place do gier i boiska z nawierzchnią naturalną, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne, parki linowe;
- 2) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 3) infrastruktura techniczna.

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

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

§ 32. Wyznacza się teren cmentarza oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZC.

1. Przeznaczenie podstawowe: teren cmentarza.

2. Przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny = 0,01;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,01;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynku nie większa niż 6 m,
 - b) wysokość budowli nie większa niż 6 m;
- 5) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°.

4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki, w matowym kolorze ceglastym.

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

§ 33. Wyznacza się tereny lasów i zadrzewień oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL i 13ZL.

1. Przeznaczenie podstawowe: lasy i zadrzewienia.

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 budynków.

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

§ 34. Wyznacza się tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolami: 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R, 17R, 18R, 19R, 20R, 21R, 22R, 23R, 24R, 25R, 26R, 27R, 28R, 29R, 30R, 31R, 32R, 33R i 34R.

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 budynków.

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.

§ 35. Wyznacza się tereny powierzchniowych wód śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolami: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS i 7WS.

1. Przeznaczenie podstawowe: powierzchniowe wody śródlądowe (cieki, rowy melioracyjne).

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

2) dopuszcza się przebudowę lub zarurowanie odcinków rowów melioracyjnych na warunkach określonych przepisach odrębnych.

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

§ 36. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDZ i 2KDZ.

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) infrastruktura techniczna;

2) zieleń 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 6 m. do 21 m (zgodnie z rysunkiem planu).

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

§ 37. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL.

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) infrastruktura techniczna;

2) zieleń 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 6 m. do 15 m (zgodnie z rysunkiem planu).

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

§ 38. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) infrastruktura techniczna;
- 2) zieleń 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 6 m. do 12 m (zgodnie z rysunkiem planu).

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

§ 39. Wyznacza się tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDX, 2KDX, 3KDX, 4KDX, 5KDX i 6KDX.

1. Przeznaczenie podstawowe: publiczne ciągi pieszo-jezdne.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) parkingi;
- 2) infrastruktura techniczna.

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 4 m. do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

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

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających 8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

§ 41. Wyznacza się tereny dróg gospodarczych transportu rolnego oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDg, 2KDg, 3KDg, 4KDg, 5KDg, 6KDg, 7KDg, 8KDg, 9KDg, 10KDg, 11KDg, 12KDg, 13KDg, 14KDg, 15KDg, 16KDg, 17KDg, 18KDg, 19KDg, 20KDg, 21KDg, 22KDg, 23KDg, 24KDg, 25KDg, 26KDg i 27KDg.

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 4 m do 15 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

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

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

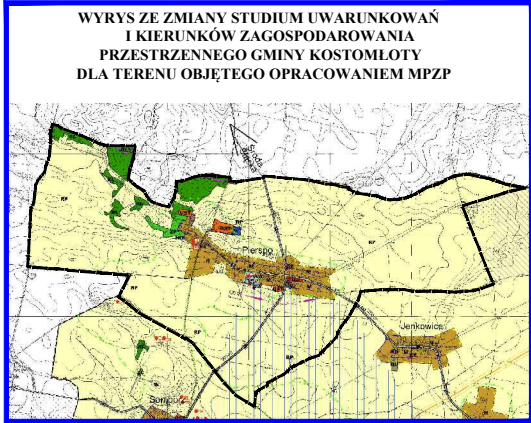
Przewodniczący Rady Gminy

MARIUSZ ŻAŁOBNIAK

SKALA 1:2000

0m 100m 200m

Z A. M. CZNIK NR 1
DO U. 110. G. Y. NR VIII/6/19
RADY GMINY KOSTOMŁOŹY
Z DNIA 29 MAJA 2019 R.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VIII/68/19
Rady Gminy Kostomłoty
z dnia 29 maja 2019 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Piersno 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.

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

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, ze zm.) rozstrzyga się w następujący sposób uwagi wniesione do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 6 lutego do 28 lutego 2019 r.; termin składania uwag do dnia 14 marca 2019r.:

1. Uwaga złożona w dniu 5.02.2019 r. przez Michała Medyńskiego.

- 1) Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: dz. 153/20, 157/1, 157/2.
- 2) Symbol terenu w projekcie planu: 7R – teren rolniczy.
- 3) Przedmiot uwagi: przeznaczyć działki nr 153/20, 157/1 i 157/2 położone w miejscowości Piersno na cele zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 4) Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w zakresie przeznaczenia pozostałej części dz. 153/20, 157/1, 157/2 w granicach kompleksu gruntów rolnych RIIa i RIIb oraz RIVa, RIVb i RV klasy bonitacyjnej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Przeznaczenie gruntów rolnych klasy RIIa i RIIb na cele nierolnicze wymaga uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W ramach sporządzania projektu planu miejscowego dla terenu położonego we wsi Piersno sporządzony został w 2017 r. wniosek o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – w odpowiedzi Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją z dnia 3.08.2018 r. wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dla areálu 28,8475 ha, z wnioskowanych 36,9235ha gruntów rolnych II i III klasy bonitacyjnej. Włączenie wnioskowanych gruntów klasy RIIa i RIIb do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wymagało by ponownego wystąpienia do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z nowym „wnioskiem rolnym” - w świetle uzyskanej wcześniej decyzji odmownej dla części wnioskowanych gruntów jest praktycznie niemożliwe uzyskanie decyzji pozytywnej. Działanie takie przedłuży procedurę sporządzania projektu planu miejscowego o wiele kolejnych miesięcy bez możliwości uzyskania korzystnej decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

2. Uwaga złożona w dniu 8.02.2019 r. przez Michała Medyńskiego.

- 1) Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: dz. 153/20, 157/1, 157/2.
- 2) Symbol terenu w projekcie planu: 7R – teren rolniczy.
- 3) Przedmiot uwagi: przeznaczyć działki nr 153/20, 157/1 i 157/2 położonej w miejscowości Piersno na cele zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wyznaczyć drogę przez działkę nr 157/2 oraz działkę 156/4, łączącą działkę nr 317/1 z działką 320.
- 4) Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w zakresie:

- przeznaczenia pozostałej części dz. 153/20, 157/1, 157/2 w granicach kompleksu gruntów rolnych RIIIa i RIIIb oraz RIVa, RIVb i RV klasy bonitacyjnej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Przeznaczenie gruntów rolnych klasy RIIIa i RIIIb na cele nierolnicze wymaga uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W ramach sporządzania projektu planu miejscowego dla terenu położonego we wsi Piersno sporządzony został w 2017 r. wniosek o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – w odpowiedzi Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją z dnia 3.08.2018 r. wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dla areálu 28,8475 ha, z wnioskowanych 36,9235ha gruntów rolnych II i III klasy bonitacyjnej. Włączenie wnioskowanych gruntów klasy RIIIa i RIIIb do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wymagało by ponownego wystąpienia do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z nowym „wnioskiem rolnym” - w świetle uzyskanej wcześniej decyzji odmownej dla części wnioskowanych gruntów jest praktycznie niemożliwe uzyskanie decyzji pozytywnej. Działanie takie przedłużyłoby procedurę sporządzania projektu planu miejscowego o wiele kolejnych miesięcy bez możliwości uzyskania korzystnej decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

- wyznaczenia drogi łączącej działki 317/1 z działką 320, przebiegającej przez działkę 157/2 oraz działkę 156/4 – przedmiotowe działki mają bezpośredni dostęp do drogi gminnej (dz. 317/1dr), a ich obsługa wewnętrzna nie wymaga wyznaczenia nowej drogi publicznej. Dojazd do wnętrza ww działek może odbywać się indywidualnymi zjazdami lub drogą wewnętrzną wydzieloną przez właściciela gruntu, ustalenia projektu planu umożliwiają takie rozwiązanie. Ponadto ściśle wyznaczenie drogi publicznej przez ww działki ograniczyło by możliwości podziału i zagospodarowania tego terenu.

3. Uwaga złożona w dniu 19.02.2019 r. przez Patrycję Jadach.

- 1) Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: dz. 66.
- 2) Symbol terenu w projekcie planu: 21R – tereny rolnicze.
- 3) Przedmiot uwagi: przeznaczyć działkę nr 66 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zagrodową.
- 4) Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Piersno został sporządzony zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty” przyjętego uchwałą NR XXIV/152/16 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 23 czerwca 2016 r. W obowiązującym studium teren dz. 66 znajduje się w granicach terenów upraw polowych (uprawy polowe, ogrodnicze, sadownicze, szkółkarskie) oraz łąk i pastwisk oznaczonych symbolem RP, w których granicach obowiązują następujące zasady :

- *tereny wyłączone z zabudowy za wyjątkiem infrastruktury technicznej (zabudowę zagrodową dopuszcza się w pasie 150m od terenów M, M/UK, U, UK),*
- *dopuszcza się możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych,*
- *dopuszcza się możliwość zalesiania,*
- *dopuszcza się lokalizowanie biogazowni.*

W związku z powyższym nie jest zgodne ze studium przeznaczenie dz. 66 na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niezależnie od faktu występowania w jej granicach gruntów rolnych IV klasy bonitacyjnej (Ps) nie wymagających uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

4. Uwaga złożona w dniu 13.03.2019 r. przez Michała Medyńskiego.

- 1) Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: dz. 153/20, 157/1, 157/2.
- 2) Symbol terenu w projekcie planu: 7R – teren rolniczy.
- 3) Przedmiot uwagi: przeznaczyć działki nr 153/20, 157/1 i 157/2 położone w miejscowości Piersno na cele zabudowy mieszkaniowej.
- 4) Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w zakresie przeznaczenia pozostałej części dz. 153/20, 157/1, 157/2 w granicach kompleksu gruntów rolnych RIIIa i RIIIb oraz RIVa, RIVb i RV klasy bonitacyjnej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Przeznaczenie gruntów rolnych klasy RIIIa i RIIIb na cele nierolnicze wymaga uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W ramach sporządzania projektu planu miejscowego dla terenu położonego we wsi Piersno sporządzony został w 2017 r. wniosek o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele

nierolnicze – w odpowiedzi Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją z dnia 3.08.2018 r. wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dla areału 28,8475 ha, z wnioskowanych 36,9235ha gruntów rolnych II i III klasy bonitacyjnej. Włączenie wnioskowanych gruntów klasy RIIIa i RIIIb do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wymagało by ponownego wystąpienia do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z nowym „wnioskiem rolnym” - w świetle uzyskanej wcześniej decyzji odmownej dla części wnioskowanych gruntów jest praktycznie niemożliwe uzyskanie decyzji pozytywnej. Działanie takie przedłuży procedurę sporządzania projektu planu miejscowego o wiele kolejnych miesięcy bez możliwości uzyskania korzystnej decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

UZASADNIENIE

do uchwały nr VIII/68/19

Rady Gminy Kostomłoty

z dnia 29 maja 2019 r.

sporządzone zgodnie z wymogami art. 15 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, ze zm.).

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Piersno sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXXI/196/16 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 30 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Piersno.
2. Projekt planu obejmuje obręb geodezyjny Piersno, z wyłączeniem obszarów, dla których obowiązują ustalenia:
 - 1) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty zatwierdzonego uchwałą nr VII/30/90 Rady Gminy w Kostomłotach z dnia 26 września 1990 r., która obejmuje obszar działki o numerze ewidencyjnym 330 we wsi Piersno z przeznaczeniem na eksploatację złóż kopalin pospolitych – uchwała nr XII/80/99 Rady Gminy w Kostomłotach z dnia 23 listopada 1999r.,
 - 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część dz. nr 330 we wsi Piersno wraz z sąsiadującymi drogami z przeznaczeniem na zakład utylizacji odpadów komunalnych – uchwała nr XXXVIII/239/01 Rady Gminy w Kostomłotach z dnia 14 grudnia 2001r.
3. Łączna powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 965 ha.
4. Projekt planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty” przyjętego uchwałą NR XXIV/152/16 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 23 czerwca 2016 r. i został sporządzony na mapie pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.
5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Piersno 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, ze zm.) 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 2018 r., poz. 2081, ze 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).
6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Piersno 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 zm.). 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.
7. 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 Piersno.
- 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 nr GZ.tr.602.48.2018 z dnia 3.08.2018 r. w zakresie zgody na zmianę przeznaczenia areалу 28,8475 ha gruntów rolnych na cele nierolnicze. Dla gruntów rolnych położona 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 wpisanych do rejestru zabytków, obiektów i terenów ujętych w ewidencji zabytków oraz stanowisk archeologicznych występujących w granicach obszaru objętego planem. W celu ochrony ukształtowanego historycznie układu przestrzennego wsi Piersno ustalono: strefę „A:” ścisłej ochrony konserwatorskiej dla zespołu kościelnego, strefę „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego, strefę „K” ochrony krajobrazu. 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;
 - MW, 2UP – jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
 - M, MN/U, M/U, U/P – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - US i USR – 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 Piersno 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 Piersno 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 następujących terminach:
 - I wyłożenie 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. We wskazanym terminie, tj. do dnia 14 marca 2019 r., zostało złożonych 6 uwag do projektu planu miejscowego. Spośród złożonych uwag Wójt Gminy Kostomłoty uwzględnił w całości 2 uwagi oraz w części 4 uwagi. 4 uwagi nieuwzględnione w części zostały przekazane Radzie Gminy Kostomłoty do ostatecznego rozstrzygnięcia. Nie złożono uwag do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu.
 - II wyłożenie w dniach od 25 marca do 15 kwietnia 2019 r., do dnia 29 kwietnia 2019 r. można było składać uwagi do wyłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko; w trakcie wyłożenia, w dniu 9 kwietnia 2019 r. zorganizowana została dyskusja publiczna. We wskazanym terminie, tj. do dnia 29 kwietnia 2019 r., nie złożono żadnych uwag 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;

8. 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, ze zm.) – 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 Piersno 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.
9. 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).