



Kostomłoty, dnia 28 lutego 2019r.

RITGNROŚGP.6727.2.22.2019.W.JW

### WYPIS/WYRYS

dla działki o numerze ewid. gr. 231/1 obręb Zabłoto - gmina Kostomłoty  
**Z Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie Zabłoto**  
przyjętego Uchwałą Rady Gminy Kostomłoty nr XVIII/100/16 z dnia 26.01.2016 roku  
(publikacja w DZ.U. Woj. Dolnośląskiego z dnia 13.04.2016r. poz.1989).

Zgodnie z ustaleniami w/w planu miejscowego działka posiada następujące przeznaczenie:

**1US –TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI.**

### **Ustalenia wstępne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie Zabłoto, zwany dalej planem, obejmujący obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ze względu na brak występowania w obszarze objętym ustaleniami planu przedmiotu poniższych regulacji, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **teren** – część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 2) **przeznaczenie podstawowe terenu** – jest to część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie;
- 3) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu, ograniczająca część terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji, której przekroczenia nie dopuszcza się na wszystkich kondygnacjach; o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

przy czym powyższa zasada nie dotyczy:

- a) urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią
- c) takich części budynku wystających przed elewację jak: balkony, wykusze, zadaszenia, ocieplenie, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że powyższe elementy nie będą zlokalizowane niżej niż 3,5 m i jednocześnie nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 2 m
- d) schodów do budynku i pochylni dla niepełnosprawnych, dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 1,2m
- e) istniejących budynków, które przekraczają wskazaną na rysunku planu miejscowego linię zabudowy, przy czym dla takich obiektów obowiązują następujące ustalenia:
  - dopuszcza się przebudowę oraz nadbudowę z zachowaniem dotychczasowej linii zabudowy,
  - w przypadku rozbudowy, szerokość elewacji wzdłuż dotychczasowej linii zabudowy nie powiększy się o więcej niż 10% dotychczasowej szerokości,
  - w przypadku konieczności rozbudowy elewacji o więcej niż 10%, należy zachować linię zabudowy określoną w niniejszym planie miejscowym;

- 5) **urządzenia towarzyszące** – obiekty technicznego wyposażenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, mała architektura, place zabaw, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu podstawowym;
  - 6) **dach symetryczny** – dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, z wyłączeniem lukarn;
  - 7) **dach symetryczny stromy** – dach o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 38°, z wyłączeniem lukarn;
  - 8) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
  - 9) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od średniego poziomu terenu rodzimego na obrysie obiektu do najwyższej położonej kalenicy dachu lub najwyższego elementu dachu w przypadku braku kalenicy, bez masztów, odgromników, anten i kominów;
  - 10) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, liczona w rzucie przyziemia mierzonego na wysokości 1 m, na powierzchnię działki budowlanej;
  - 11) **usługi nieuciążliwe** – rozumiane jako usługi o lokalnym zasięgu takie jak: handel detaliczny, gastronomia, rzemiosło, kultura i rozrywka, biura, nie zaliczone do inwestycji mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
  - 12) **uchwała** – niniejsza uchwała.
- § 4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalna linie zabudowy;
  - 4) granica strefy B ochrony konserwatorskiej tożsama z granicą obszaru historycznego układu ruralistycznego ujętego w wykazie zabytków nieruchomych;
  - 5) granica strefy K ochrony konserwatorskiej;
  - 6) granica strefy OW ochrony konserwatorskiej tożsama z obszarem ewidencji zabytków archeologicznych;
  - 7) obiekty ujęte w ewidencji zabytków;
  - 8) stanowiska archeologiczne;
  - 9) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami;
  - 10) wymiary.
- § 5. 1. Ustala się podstawowe przeznaczenia terenów:
- 3) **tereny usług sportu i rekreacji** – rozumiane jako tereny, na których zlokalizowano obiekty i urządzenia związane ze sportem, kulturą fizyczną i wypoczynkiem, wraz z zielenią i urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolem US;
- § 6. Na obszarze objętym planem w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązuje wysokość stawki procentowej:
- a) 0,1% dla terenów dróg publicznych;
  - b) 30% dla pozostałych terenów.

## Rozdział 2.

### Ustalenia w zakresie zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy

- § 7. 1. Na obszarze objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, obowiązuje:
- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** określona jak na rysunku planu o nieregularnym przebiegu w miejscach zwymiarowanych na rysunku w odległości:
    - a) nie mniejszej niż 4,0 m i nie większej niż 9,0 m od terenów KD-Z,
    - b) nie mniejszej niż 1,1 m i nie większej niż 6,8 m od terenów KD-D,
    - c) nie mniejszej niż 5,4 m i nie większej niż 6,0 m od terenów KDW;
  - 2) brak określonych linii zabudowy oznacza realizację zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) wysokość obiektów budowlanych wraz z urządzeniami budowlanymi nie większa niż 30 m.
2. Przepisu ust. 1 pkt 3 nie stosuje się do inwestycji z zakresu łączności publicznej.
- § 8. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady lokalizacji reklam: tablic reklamowych i szyldów z zastrzeżeniem zapisów § 14 ust. 2.
2. Reklamy, o których mowa w ust. 1, muszą spełniać następujące wymagania:
    - 1) całkowita powierzchnia reklamowa wolnostojącej reklamy nie większa niż 2 m<sup>2</sup>;
    - 2) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach terenów, na balustradach balkonów i tarasów;
    - 3) wysokość wolnostojących reklam nie większa niż 3 m.
- § 9. Na obszarze objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, dopuszcza się:
- 1) dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie wskaźniki zabudowy, wysokość, geometrię dachu, funkcję:
    - a) remont, przebudowę,
    - b) zmianę sposobu użytkowania obiektu,
    - c) rozbudowę lub nadbudowę nie wyżej niż według zapisów uchwały,
    - d) dostosowanie dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia w zakresie ochrony środowiska**

§ 10. Na obszarze objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, w zakresie ochrony środowiska obowiązuje zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej, infrastruktury technicznej i dróg publicznych.

§ 11. Na obszarze objętym planem, obowiązuje zakaz lokalizacji biogazowni, w tym instalacji do wytwarzania biogazu rolniczego.

§ 12. Na obszarze objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, w zakresie ochrony środowiska obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń lub teren biologicznie czynny;
- 2) tymczasowe gromadzenie w pojemnikach odpadów komunalnych powstałych jedynie na terenie;
- 3) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz przepisach porządkowych;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych, po podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz grodzenia nieruchomości w odległości 1,5 metra od linii brzegu wód powierzchniowych.

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

- 4) tereny oznaczone na rysunku planu jako US, jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

### **Rozdział 4.**

#### **Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego**

§ 14. 1. Ustala się strefę **K** ochrony konserwatorskiej, której granice wyznacza się zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) kształtowanie nowej zabudowy harmonizującej z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału i kolorystyki;
- 2) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiały okładzinowe;
- 3) zakaz stosowania ogrodzeń o monolitycznych przesłach wykonanych z betonowych elementów prefabrykowanych;
- 4) zakaz umieszczania reklam i innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących element obcy na obiekcie lub obszarze;
- 5) dla budynków mieszkalnych dachy symetryczne strome, kryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym;
- 6) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi, zakaz lokalizacji dominant architektonicznych i urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru.

§ 15. 1. Ustala się strefę **OW** ochrony konserwatorskiej, tożsamą z obszarem ewidencji zabytków archeologicznych, której granice wyznaczone są na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 5**

#### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 19. Na terenie objętym planem ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki :
  - a) nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolno stojącej na terenach MN i MU,
  - b) nie mniejsza niż 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej na terenach MN i MU,
  - c) nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup> dla terenów U,
  - d) nie mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup> dla terenów US,
  - e) nie mniejsza niż 2 m<sup>2</sup> dla terenów K;
- 2) szerokość frontu działki:
  - a) nie mniejsza niż 20 m dla zabudowy wolno stojącej na terenach MN i MU,
  - b) nie mniejsza niż 16 m dla zabudowy bliźniaczej na terenach MN i MU,
  - c) nie mniejsza niż 15 m dla terenów U,
  - d) nie mniejsza niż 50 m dla terenów US,
  - e) nie mniejsza niż 1 m dla terenów K;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 5° i nie większy niż 115°,
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej,
- 5) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości.

## Rozdział 6

### Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

§20.1. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej obowiązują:

- 1) dostawa wody z sieci wodociągowej z zastrzeżeniem ust.2 pkt 2 ;
  - 2) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt.3;
  - 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej;
  - 4) wody opadowe i roztopowe przed odprowadzeniem z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi należy oczyścić, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych;
  - 6) stosowanie do indywidualnych celów grzewczych paliw płynnych, gazowych, paliw stałych o niskim zasiarczeniu lub innych spełniających normy ekologiczne;
  - 7) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii elektrycznej lub ciepłej do 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni;
2. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się:
- 1) sieci uzbrojenia;
  - 2) indywidualne ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) rozwiązania indywidualne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) lokalizowanie indywidualnych zbiorników na gaz płynny;
  - 5) przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej dopuszcza się wyłącznie, jako podziemne.
3. Na obszarze objętym planem, w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązują:
- 1) lokalizacja garaży i miejsc postojowych na terenie, na którym lokalizowana jest inwestycja w formie terenowej lub wbudowanej;
  - 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum jedno miejsce postojowe na jedno mieszkanie wliczając w to garaż;
  - 3) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej minimum jedno miejsce postojowe na jedno mieszkanie wliczając w to garaż lub 2 miejsca postojowe na 20m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
  - 4) dla zabudowy zagrodowej i zabudowy obsługi produkcji rolnej i leśnej minimum jedno miejsce postojowe na 2 mieszkania, wliczając w to garaż;
  - 5) dla usług minimum 2 miejsca postojowe na 20m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
  - 6) dla usług sportu i rekreacji urządzenie nie mniej niż 10 miejsc postojowych na 100 użytkowników;
  - 7) dla terenów infrastruktury technicznej oznaczonych symbolem K nie ustala się konieczności lokalizowania miejsc parkingowych;
  - 8) liczba miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż wynikająca z przepisów odrębnych.

## Rozdział 7.

### Ustalenia dla terenów usług

24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US ustala się: przeznaczenie podstawowe: tereny usług sportu i rekreacji.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 9 m;
- 2) dachy o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°;
- 3) zakaz grodzenia od strony ciągów komunikacyjnych przy użyciu prefabrykowanych przęseł betonowych (dopuszczalne są prefabrykowane kształtki betonowe do budowy słupków i murków cokołowych z ażurowym wypełnieniem przęseł elementami drewnianymi lub metalowymi);
- 4) w zakresie ochrony konserwatorskiej ustalenia **rozdziału 4**.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,2;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 10% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej.



Z upoważnienia Wójta

mgr inż. Alicja Meusz  
zastępca Wójta

**Uwaga**

Niniejszy wypis posiada jedynie charakter informacyjny i zawiera skrócone dane o możliwości oraz zasadach inwestowania na terenie wskazanym we wniosku. Tym samym materiał ten może nie zawierać wszystkich wymagań dotyczących zasad zagospodarowania i warunków zabudowy terenu, dlatego należy korzystać z pełnego tekstu planu będącego załącznikiem do wskazanej na wstępie uchwały Rady Gminy Kostomłoty. Wszystkie niezbędne materiały dostępne są w siedzibie organu (Urząd Gminy Kostomłoty), w pokoju nr 16 - I piętro - (od poniedziałku do piątku w godz. 7.45 – 15.00) oraz na stronie <http://bip.kostomloty.pl/>



SKALA 1:2 000

WYRYS Z MPZP GMINY KOSTOMŁOTY DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE ZABŁOTO  
UCHWAŁA RADY GMINY KOSTOMŁOTY NR XVIII/100/16 Z DNIA 26.01.2016r.  
DLA DZIAŁKI NR :231/1 OBRĘB ZABŁOTO gmina Kostomłoty

Z upoważnienia Wójta

mgr inż. Alicja Meusz  
zastępca Wójta



DZIAŁKA OBJĘTA WYRYSSEM ( granica orientacyjna)

Z upoważnienia Wójta

mgr inż. Alicja Meusz  
zastępca Wójta



## LEGENDA

### USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

	granica obszaru objętego planem
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	granica strefy B ochrony konserwatorskiej tożsama z granicą obszaru historycznego układu ruralistycznego ujętego w wykazie zabytków nieruchomych
	granica strefy K ochrony konserwatorskiej
	granica strefy OW ochrony konserwatorskiej tożsama z obszarem ewidencji zabytków archeologicznych
	obiekty ujęte w ewidencji zabytków
	stanowiska archeologiczne
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
	tereny usług
	tereny usług sportu i rekreacji
	tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
	tereny obsługi produkcji rolnej i leśnej
	tereny rolnicze
	tereny wód powierzchniowych śródlądowych
	tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja
	tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
	tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
	tereny dróg wewnętrznych
	wymiary

### OZNACZENIA INFORMACYJNE

	Istniejące linie elektroenergetyczne średniego napięcia
	Istniejące stacje transformatorowe
	Istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia 6,3 MPa

