

**UCHWAŁA NR XXXIV/277/21
RADY GMINY KOSTOMŁOTY**

z dnia 14 maja 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru obejmującego wsie Czechy i Świdnicę Polską, obręb Świdnica Polska

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 713, ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741) oraz w związku z uchwałą nr LIII/339/18 z dnia 5 września 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego wsie Czechy i Świdnicę Polską, obręb Świdnica Polska, po stwierdzeniu, że ustalenia projektu planu miejscowego nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty, uchwalonego uchwałą nr L/247/10 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 29 marca 2010 r., zmienionego uchwałą nr XXV/130/12 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 30 lipca 2012r. i uchwałą nr XXIV/152/16 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 23 czerwca 2016 r., Rada Gminy Kostomłoty uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru obejmującego wsie Czechy i Świdnicę Polską, obręb Świdnica Polska, zwany dalej planem

2. Przebieg granic obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

§ 3. W ustaleniach planu nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

§ 4. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) budynek istniejący – budynek istniejący w dniu wejścia w życie planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca fragment terenu, na którym dopuszcza się lokalizację budynków oraz budowli naziemnych, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii elementami takimi jak: wiatrołapy, wykusze, ryzality, balkony, tarasy, okapy dachowe, elementy odwodnienia dachów, gzymsy, pilastry, zwieńczenia otworów okiennych i drzwiowych, elementy dociepleń elewacji, pochylnie, schody wejściowe do budynków, podziemne części budynków i budowli; linia ta nie dotyczy dróg, miejsc postojowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) teren – część obszaru objętego planem wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem identyfikacyjnym terenu;
- 4) dach symetryczny – dach o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci dachowych;

- 5) dach płaski – dach jedno lub dwuspadowy symetryczny o kacie nachylenia połaci dachowych poniżej 20 stopni;
- 6) uchwała – tekst niniejszej uchwały;
- 7) zabudowa mieszkaniowa – zabudowa mieszkaniowa (jednorodzinna, wielorodzinna lub zagrodowa) wraz z usługami towarzyszącymi;
- 8) zabudowa mieszkaniowo – usługowa – zabudowa mieszkaniowa (jednorodzinna lub wielorodzinna) i usługi, uzupełniające się w dowolnych proporcjach lub będące zamiennym sposobem zagospodarowania terenu;
- 9) usługi – obiekty i urządzenia przeznaczone dla prowadzenia nieuciążliwej działalności usługowej (w tym usługi publiczne), nie powodującej przekroczenia standardów jakości środowiska lub standardów emisyjnych poza terenem, do którego właściciel posiada tytuł prawny, z wykluczeniem sytuowania stacji paliw oraz prowadzenia działalności związanej ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu;
- 3) symbol identyfikacyjny terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) granica strefy „A” ochrony konserwatorskiej tożsama z granicą strefy W ścisłej ochrony archeologicznej;
- 6) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej tożsama z granicą strefy układu ruralistycznego wsi;
- 7) granica strefy OW ochrony archeologicznej;
- 8) budynek lub obszar ujęty w gminnej ewidencji zabytków objęty ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu miejscowego;
- 9) linia wymiarowa wraz z wymiarem;
- 10) przeznaczenie terenu:
 - a) MM – teren zabudowy mieszkaniowej;
 - b) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - c) MU – teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
 - d) U – teren usług;
 - e) R – teren rolniczy;
 - f) RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
 - g) ZP- teren zieleni urządzonej;
 - h) ZL – teren lasu;
 - i) ZC - teren cmentarza;
 - j) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
 - k) KDG – teren drogi publicznej - klasy głównej;
 - l) KDL – teren drogi publicznej - klasy lokalnej;
 - m) KDD – teren drogi publicznej - klasy dojazdowej;
 - n) KDW – teren drogi wewnętrznej;
 - o) KP-teren parkingu;
 - p) E – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
 - q) W – teren infrastruktury technicznej – wodociągi.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu.

§ 6. 1. W ramach przeznaczenia terenów dopuszcza się lokalizację elementów zagospodarowania terenu zapewniających prawidłowe korzystanie z terenów zgodnie z ich przeznaczeniem jak: place manewrowe i miejsca postojowe dla samochodów, dojścia i dojazdy, zieleń oraz obiekty małej architektury.

2. Na każdym z terenów zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony krajobrazu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) Na obszarze objętym planem ustala się obowiązującą linię zabudowy o przebiegu zgodnym z rysunkiem planu.
- 2) Na obszarze objętym planem ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy określoną jak na rysunku planu o nieregularnym przebiegu w miejscach wskazanych na rysunku planu w odległościach:
 - a) 8 m oraz 20 m od terenu KDG;
 - b) 6 m i 8 m od terenów KDL;
 - c) 4 m oraz 6 m, od terenów KDD;
 - d) 4 m oraz 6 m od terenów KDW;
 - e) 4 m od innych terenów oznaczonych na rysunku planu.
- 3) Wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV należy uwzględnić pas techniczny o szerokości 11 m od osi linii w obu kierunkach - w zasięgu obszaru objętego planem, w których występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) Wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20kV należy uwzględnić pasy techniczne o szerokości 7 m od osi linii w obu kierunkach - w zasięgu obszaru objętego planem, w których występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) Wzdłuż sieci gazowej wysokiego ciśnienia DN300 należy uwzględnić strefy kontrolowane, w których występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) Na obszarze objętym planem dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń budowlanych o wysokości nie przekraczającej 30 m, o ile inne ustalenia niniejszej uchwały nie stanowią inaczej.
- 7) Na obszarze objętym planem dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie wskaźniki zabudowy, wysokość i geometrię dachu dopuszcza się:
 - a) remont, przebudowę;
 - b) zmianę sposobu użytkowania obiektu, na funkcję zgodną z planem;
 - c) rozbudowę lub nadbudowę nie wyżej niż według zapisów planu;
 - d) dostosowanie dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 8. 1. Ustala się następujące zasady dotyczące ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych odpowiednio:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MM, MN, MU – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
 - c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2) przy zagospodarowaniu terenów 24MN, 25MN, 70R, 71R, 72R, 73R, 74R należy uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związane z lokalizacją czynnego cmentarza, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w obszarze objętym planem występują urządzenia melioracji szczegółowych, dla których ustala się utrzymanie oraz sytuowanie nowych urządzeń melioracyjnych.

2. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 316 Prochowice - Środa Śląska, na terenie którego obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W obszarze objętym planem w zakresie ochrony środowiska obowiązuje zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej, infrastruktury technicznej, dróg oraz zabudowy mieszkaniowej.

4. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizowania biogazowni, w tym instalacji do wytwarzania biogazu rolniczego.

§ 9. Ustala się następujące zasady dotyczące ochrony i kształtowania dziedzictwa kulturowego:

- 1) w obszarze objętym planem zlokalizowany jest kościół parafialny pod wezwaniem Św. Jadwigi, objęty ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do rejestru zabytków: nr rejestru A/1168/1666 z dnia 07.05.1966 r.;
- 2) obejmuje się ochroną konserwatorską budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, dla których przedmiotem ochrony jest:
 - a) bryła, obrys, forma dachu, historyczny rodzaj i kolor pokrycia dachowego;
 - b) kształt oraz rozmieszczenie głównych wejść oraz otworów okiennych;
 - c) zabytkowy wystrój elewacji, w szczególności: kamienne portale, gzymsy pilastry oraz opaski okienne;
- 3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynków, o których mowa w pkt.2, o elementy takie jak: wejścia, zadaszenia, łączniki, pochylnie, windy zewnętrzne.
- 4) obejmuje się ochroną konserwatorską obszar ujęty w gminnej ewidencji zabytków (teren dawnego cmentarza katolickiego), oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązuje:
 - a) zachowanie i konserwacja istniejącego ogrodzenia cmentarza;
 - b) zachowanie i konserwacja elementów historycznego układu przestrzennego cmentarza, w tym kaplicy, historycznych nagrobków, obiektów sztuki sepulkralnej, zieleni;
 - c) mogiły i nagrobki o wartościach zabytkowych należy zabezpieczyć, ewentualnie utworzyć lapidarium;
 - d) nowe inwestycje dopuszcza się jedynie jako uzupełnienie istniejącej formy zagospodarowania terenu;
 - e) nową część cmentarza należy odseparować od historycznego założenia poprzez zastosowanie żywopłotu lub alei;
- 5) ustala się strefę „A” ochrony konserwatorskiej dla zespołu kościelnego (kościół parafialny pod wezwaniem Św. Jadwigi wraz z przykościelnym cmentarzem katolickim ogrodzonym murem, figurą św. Jana Nepomucena, krzyżem wolnostojącym oraz krzyżem pokutnym w murze cmentarza), w której obowiązuje:
 - a) zakaz zabudowy;
 - b) rewitalizacja i konserwacja budynku kościoła zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) rewitalizacja i konserwacja elementów historycznego układu, ogrodzenia z bramami i schodami, obiektów sztuki sepulkralnej, zieleni;
 - d) zakaz podziału nieruchomości;
 - e) zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych, w tym masztów przekaźnikowych i telekomunikacyjnych;
- 6) ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej tożsamą z granicą historycznego układu ruralistycznego wsi Świdnica Polska i Czechy, dla której obowiązują następujące ustalenia:
 - a) przedmiotem ochrony jest istniejący historyczny układ przestrzenny, w szczególności: rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy oraz zieleni parkowej, kute ogrodzenia, historyczne kamienne nawierzchnie dróg i placów;
 - b) zabudowę należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzenno – architektonicznej 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, materiałów wykończeniowych i kolorystyki elewacji;

- c) przy inwestycjach związanych z rozbudową, modernizacją oraz przebudową obiektów istniejących należy dążyć do zachowania spójnej jednorodnej kompozycji obiektu przy uwzględnieniu warunków kształtowania zabudowy w odniesieniu do ustaleń konserwatorskich, zachowania zasad ładu przestrzennego, architektury i urbanistyki;
 - d) w zespołach zagrodowych należy zachować historyczne nawierzchnie kamienne;
 - e) obowiązują dachy symetryczne, dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 38 do 45 stopni kryte matową dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym (czerwonym), dopuszcza się inne formy dachów oraz inne typy pokryć dachowych na elementach takich jak: ganki, wiatrołapy i lukarny;
 - f) dla budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży dopuszcza się dachy o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 20 do 45 stopni, kryte matową dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym (czerwonym);
 - g) dla wiat dopuszcza się dach płaski;
 - h) dla budynków historycznych, które posiadały inne pokrycie dachu niż ceramiczne należy stosować pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;
 - i) kolorystyka obiektów powinna uwzględniać walory estetyczne otoczenia oraz rozwiązania kolorystyczne występujące w historycznej zabudowie wsi;
 - j) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących w miejscowościach budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych – wymagane elewacje tynkowane lub ceglane;
 - k) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiały okładzinowe elewacji;
 - l) zakaz lokalizacji garaży lub wiat blaszanych;
 - m) dopuszcza się lokalizację silosów i zbiorników na materiały masowe na tyłach działek, o wysokości nie przekraczającej historycznej zabudowy zlokalizowanej w najbliższym otoczeniu;
 - n) zakaz napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych;
 - o) zakaz stawiania słupowych stacji transformatorowych, forma stacji transformatorowej powinna nawiązywać formą do historycznych stacji np. wieżowych;
 - p) ustala się zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych, w tym masztów przekaźnikowych i telekomunikacyjnych;
- 7) w obszarze objętym planem występują zewidencjonowane stanowiska archeologiczne;
- a) 3/27/80-25 AZP (śląd osadnictwa – wczesne średniowiecze, osada – późne średniowiecze),
 - b) 4/28/80-25 AZP (śląd osadnictwa – epoka kamienia, osada – wczesne średniowiecze, późne średniowiecze),
 - c) 8/29/80-25 AZP (osada – późne średniowiecze),
 - d) 5/30/80-25 AZP (śląd osadnictwa – późne średniowiecze),
 - e) 6/31/80-25 AZP (osada – późne średniowiecze),
 - f) 7/32/80-25 (osada – neolit, pradzieje, późne średniowiecze),
 - g) 10/16/ 80-25 (osada – późne średniowiecze);
- 8) w obrębie stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 7 zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dla ochrony zabytków archeologicznych ustala się strefę „OW” obserwacji archeologicznej, pokazaną na rysunku planu, w której dla robót ziemnych o charakterze inwestycyjnym wprowadza się wymóg prowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dla zespołu kościelnego kościoła filialnego kościół parafialny pod wezwaniem Św. Jadwigi ustala się strefę ścisłej ochrony archeologicznej, pokazaną na rysunku planu, dla której ustala się zakaz

prowadzenia działań inwestycyjnych niezwiązanych bezpośrednio z konserwacją, rewaloryzacją oraz ekspozycją zachowanych elementów zabytkowych.

§ 10. Ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 1 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 45 do 135 stopni.

§ 11. Ustala się następujące zasady dotyczące systemu komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów w obszarze objętym planem z przyległych dróg publicznych oraz z przyległych dróg wewnętrznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się lokalizację dróg publicznych:
 - a) klasy głównej – KDG;
 - b) klasy lokalnej – KDL;
 - c) klasy dojazdowej – KDD;
- 3) ustala się lokalizację dróg wewnętrznych – KDW;
- 4) w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji ustala się:
 - a) miejsca postojowe dla samochodów należy realizować jako terenowe miejsca postojowe w formie parkingów lub jako miejsca postojowe w budynkach;
 - b) ustala się obowiązek realizacji miejsc postojowych dla samochodów w liczbie:
 - co najmniej 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie;
 - co najmniej 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług;
 - co najmniej 0,5 stanowiska postojowego na 1 miejsce pracy;
 - c) dla cmentarza urządzenie nie mniej niż 5 stanowisk postojowych;
 - d) dla infrastruktury technicznej nie ustala się konieczności lokalizowania stanowisk postojowych;
 - e) liczba stanowisk postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż:
 - 1 stanowisko, – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
 - 2 stanowiska, – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
 - 3 stanowiska, – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
 - 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

§ 12. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej z dopuszczeniem zaopatrzenia w wodę z ujęć indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, rowów melioracyjnych, zbiorników retencyjnych lub w obrębie działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) prowadzenie zorganizowanej gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników gazu;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej z zastrzeżeniem ust. 8;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub grupowych źródeł ciepła, nie powodujących przekroczeń norm emisji spalin, zgodnie z ustaleniami uchwały Sejmiku Województwa Dolnośląskiego w sprawie

wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, z zastrzeżeniem ust. 8;

- 8) w zakresie zasad zaopatrzenia w energię elektryczną oraz zaopatrzenia w ciepło, o których mowa w ust. 6 i ust. 7 dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych.

2. Dopuszcza się sytuowanie urządzeń oraz sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, o ile inne ustalenia uchwały nie stanowią inaczej, a lokalizacja tych urządzeń i sieci nie koliduje z istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania terenów oraz jest zgodna z przepisami odrębnymi.

§ 13. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego obszaru objętego planem.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MM, 2MM, 3MM, 4MM, 5MM, 6MM, 7MM, 8MM, 9MM, 10MM, 11MM, 12MM, 13MM, 14MM, 15MM** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu kształtowania zabudowy:

- 1) budynki należy realizować jako budynki wolnostojące lub bliźniacze;
- 2) dopuszcza się sytuowanie parterowych budynków gospodarczych i garaży;
- 3) dopuszcza się sytuowanie parterowych budynków inwentarskich oraz budowli rolniczych;
- 4) wysokość zabudowy nie może przekraczać:
 - a) 10 metrów dla budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo – usługowych i usługowych;
 - b) 6 metrów dla budynków gospodarczych i garaży;
 - c) 10 m dla budynków gospodarczych i inwentarskich związanych z zabudową zagrodową;
- 5) wysokość budowli rolniczych nie może przekraczać 12 m;
- 6) dla terenów oznaczonych symbolami od 1MM do 4MM i od 6MM do 14MM obowiązują dachy symetryczne, dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 38 do 45 stopni kryte matową dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym (czerwonym); dopuszcza się inne formy dachów oraz inne typy pokryć dachowych na elementach takich jak: ganki, wiatrolapy i lukarny;
- 7) dla terenów oznaczonych symbolami 14MM, 5MM obowiązują dachy symetryczne, dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 35 do 45 stopni kryte matową dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym (czerwonym); dopuszcza się inne formy dachów oraz inne typy pokryć dachowych na elementach takich jak: ganki, wiatrolapy i lukarny;
- 8) dla budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży dopuszcza się dachy o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 20 do 45 stopni kryte matową dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym (czerwonym);
- 9) w zakresie ochrony konserwatorskiej dla terenów objętych strefą B ochrony konserwatorskiej oraz budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia zawarte w §9;
- 10) w przypadku przebudowy lub rozbudowy budynków istniejących nie spełniających ustalonych w planie parametrów dotyczących kształtowania zabudowy lub zagospodarowania terenu dopuszcza się zachowanie parametrów dotychczasowych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;
- 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%;
- 3) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynne;
- 4) dopuszcza się sytuowanie oraz wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości minimum 6 m zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 17MN, 22MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, dopuszcza się lokalizowanie zabudowy zagrodowej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu kształtowania zabudowy:

- 1) budynki mieszkaniowe należy realizować jako budynki wolnostojące lub bliźniacze;
- 2) dopuszcza się sytuowanie parterowych budynków gospodarczych i garaży;
- 3) na terenach, o których mowa w ust. 2 dopuszcza się sytuowanie parterowych budynków inwentarskich oraz budowli rolniczych;
- 4) wysokość zabudowy nie może przekraczać:
 - a) 10 metrów dla budynków mieszkaniowych,
 - b) 6 metrów dla budynków gospodarczych i garaży;
 - c) 10 m dla budynków gospodarczych i inwentarskich;
- 5) wysokość budowli rolniczych nie może przekraczać 10 m;
- 6) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 16MN oraz 24MN (w części objętej strefą B ochrony konserwatorskiej) obowiązują dachy symetryczne, dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 38 do 45 stopni kryte matową dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym (czerwonym); dopuszcza się inne formy dachów oraz inne typy pokryć dachowych na elementach takich jak: ganki, wiatrołapy i lukarny;
- 7) dla pozostałych terenów obowiązują dachy symetryczne, dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 35 do 45 stopni kryte matową dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym (czerwonym); dopuszcza się inne formy dachów oraz inne typy pokryć dachowych na elementach takich jak: ganki, wiatrołapy i lukarny;
- 8) dla budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży dopuszcza się dachy o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 20 do 45 stopni kryte matową dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym (czerwonym);
- 9) dla wiat dopuszcza się dachy płaskie;
- 10) w zakresie ochrony konserwatorskiej dla terenów objętych strefą B ochrony konserwatorskiej oraz budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia zawarte w §9.
- 11) w przypadku przebudowy lub rozbudowy budynków istniejących nie spełniających ustalonych w planie parametrów dotyczących kształtowania zabudowy lub zagospodarowania terenu dopuszcza się zachowanie parametrów dotychczasowych.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;

- b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;
- 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%;
- 3) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować, jako powierzchnie biologicznie czynne;
- 4) dopuszcza się sytuowanie oraz wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości minimum 6 m zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **31MU, 32MU, 33MU, 34MU** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu kształtowania zabudowy:

- 1) budynki należy realizować jako budynki wolno stojące lub bliźniacze;
- 2) dopuszcza się sytuowanie parterowych budynków gospodarczych i garaży;
- 3) wysokość zabudowy nie może przekraczać:
 - a) 10 metrów dla budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo – usługowych i usługowych;
 - b) 6 metrów dla budynków gospodarczych i garaży;
- 4) obowiązują dachy symetryczne, dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 35 do 45 stopni kryte matową dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym (czerwonym); dopuszcza się inne formy dachów oraz inne typy pokryć dachowych na elementach takich jak: ganki, wiatrołapy i lukarny;
- 5) dla budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży dopuszcza się dachy o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 20 do 45 stopni kryte matową dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym (czerwonym);
- 6) dla wiat dopuszcza się dachy płaskie;
- 7) w zakresie ochrony konserwatorskiej dla terenów objętych strefą B ochrony konserwatorskiej, budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz terenu zespołu folwarcznego oznaczonego na rysunku planu, ujętego w wykazie zabytków obowiązują ustalenia zawarte w §9;
- 8) w przypadku przebudowy lub rozbudowy budynków istniejących nie spełniających ustalonych w planie parametrów dotyczących kształtowania zabudowy lub zagospodarowania terenu dopuszcza się zachowanie parametrów dotychczasowych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;
- 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%;
- 3) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynne;
- 4) dopuszcza się sytuowanie oraz wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości minimum 6 m zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **35U** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy usługowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizowanie urządzeń oraz obiektów sportu i rekreacji.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznaczony jest dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu kształtowania zabudowy:

- 1) budynki usługowe należy realizować wyłącznie jako budynki wolnostojące;
- 2) dopuszcza się sytuowanie parterowych budynków gospodarczych i garaży;
- 3) wysokość zabudowy nie może przekraczać:
 - a) 10 metrów dla budynków usługowych;
 - b) 6 metrów dla budynków gospodarczych i garaży;
- 4) obowiązują dachy symetryczne, dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 38 do 45 stopni kryte matową dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym (czerwonym); dopuszcza się inne formy dachów oraz inne typy pokryć dachowych na elementach takich jak: ganki, wiatrolapy i lukarny;
- 5) dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 20 do 45 stopni kryte matową dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym (czerwonym);
- 6) dla wiat dopuszcza się dachy płaskie;
- 7) w zakresie ochrony konserwatorskiej dla strefy B ochrony konserwatorskiej oraz budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków należy uwzględnić ustalenia zawarte w §9;
- 8) w przypadku przebudowy lub rozbudowy budynków istniejących nie spełniających ustalonych w planie parametrów dotyczących kształtowania zabudowy lub zagospodarowania terenu dopuszcza się zachowanie parametrów dotychczasowych.

5. Dla terenów, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;
- 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 30%;
- 3) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynne;
- 4) dopuszcza się sytuowanie oraz wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości minimum 6 m zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **36U** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy usługowej – teren kościoła parafialnego pod wezwaniem Św. Jadwigi wraz z przykościelnym cmentarzem katolickim.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 obowiązują ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu w zakresie ochrony konserwatorskiej zawarte w §9.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynne.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **37R, 38R, 39R, 40R, 41R, 42R, 43R, 44R, 45R, 46R, 47R, 48R, 49R, 50R, 51R, 52R, 53R, 54R, 55R, 56R, 57R, 58R, 59R, 60R, 61R, 62R, 63R, 64R, 65R, 66R, 67R, 68R, 69R, 70R, 71R, 72R, 73R, 74R** ustala się przeznaczenie: teren rolniczy.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz zabudowy, z wyłączeniem urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenów, o których mowa w ust.1 dopuszcza się zalesienia.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **75R** ustala się przeznaczenie: teren rolniczy.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz zabudowy, z wyłączeniem urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **76RM, 77RM, 78RM** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych hodowlanych i ogrodniczych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu kształtowania zabudowy:

- 1) budynki mieszkaniowe należy realizować wyłącznie jako budynki wolno stojące;
- 2) dopuszcza się sytuowanie parterowych budynków inwentarskich, gospodarczych i garaży;
- 3) wysokość zabudowy nie może przekraczać:
 - a) 10 metrów dla budynków mieszkaniowych, inwentarskich i gospodarczych;
 - b) 6 metrów dla garaży;
- 4) obowiązują dachy symetryczne, dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 35 do 45 stopni kryte matową dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym (czerwonym) lub grafitu; dopuszcza się inne formy dachów oraz inne typy pokryć dachowych na elementach takich jak: ganki, wiatrolapy i lukarny;
- 5) dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 20 do 45 stopni;
- 6) dla wiat dopuszcza się dachy płaskie;
- 7) dopuszcza się sytuowanie budowli rolniczych, dla których wysokość nie może przekraczać 15 metrów,
- 8) w przypadku przebudowy lub rozbudowy budynków istniejących nie spełniających ustalonych w planie parametrów dotyczących kształtowania zabudowy lub zagospodarowania terenu dopuszcza się zachowanie parametrów dotychczasowych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;
- 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%;
- 3) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynne;
- 4) dopuszcza się sytuowanie oraz wydzielanie dróg transportu rolnego o szerokości minimum 6 m, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **79ZP, 80ZP** ustala się przeznaczenie: teren zieleni urządzonej.

2. Dla terenu, o którym mowa obowiązuje zakaz zabudowy z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury i terenowych urządzeń sportowych.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 przeznaczony jest dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **81ZL, 82ZL, 83ZL, 84ZL, 85ZL, 86ZL, 87ZL, 88ZL, 89ZL, 90ZL, 91ZL** ustala się przeznaczenie: teren lasów.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie zagospodarowania związanego z gospodarką leśną oraz urządzeń turystycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **92ZC** ustala się przeznaczenie: teren cmentarza.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynku kaplicy;
- 2) wysokość zabudowy nie może przekraczać 6 metrów;
- 3) obowiązują dachy symetryczne, dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 38 do 45 stopni kryte matową dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym (czerwonym);
- 4) w zakresie ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w §9.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
- 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 10%;
- 3) co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować, jako powierzchnie biologicznie czynne.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **93WS, 94WS, 95WS, 96WS, 97WS, 98WS, 99WS, 100WS, 101WS, 102WS, 103WS, 104WS** ustala się przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie budowli hydrotechnicznych związanych z ich utrzymaniem i zagospodarowaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenów, o których mowa w ust.1 dopuszcza się sytuowanie obiektów mostowych służących komunikacji kołowej i pieszo-rowerowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **105KDG** ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej - klasy głównej (droga wojewódzka nr 346).

2. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznaczony jest dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zmienna szerokość w liniach rozgraniczających, przy czym w miejscach wskazanych na rysunku planu obowiązuje szerokość 20 m i 22,5 m.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie zieleni przydrożnej.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **106KDL, 107KDL, 109KDL** ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej - klasy lokalnej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zmienna szerokość w liniach rozgraniczających, przy czym w miejscach wskazanych na rysunku planu obowiązuje szerokość:

- 1) 17,1m dla 106KDL;
- 2) 11,4m dla 107KDL;
- 3) 14m dla 109KDL.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 przeznaczone są dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie zieleni przydrożnej.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **108KDD, 110KDD, 111KDD** ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej - klasy dojazdowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zmienna szerokość w liniach rozgraniczających, przy czym w miejscach wskazanych na rysunku planu obowiązuje szerokość:

- 1) 10m dla 108KDD;
- 2) 7,3m dla 110KDD;
- 3) 6,9m dla 111KDD.

3. Tereny, o którym mowa w ust. 1 przeznaczone są dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Dla terenów, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i zieleni.

§ 29.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **112KDW, 113KDW, 114KDW, 115KDW, 116KDW, 117KDW, 118KDW, 119KDW, 120KDW, 121KDW, 122KDW, 123KDW, 124KDW, 125KDW, 126KDW, 127KDW, 128KDW, 129KDW, 130KDW, 131KDW, 132KDW, 133KDW, 134KDW, 135KDW, 136KDW, 137KDW** ustala się przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zmienna szerokość w liniach rozgraniczających, przy czym w miejscach wskazanych na rysunku planu obowiązuje szerokość:

- 1) 9,9m dla 112KDW;
- 2) 5,7m dla 113KDW;
- 3) 10,7m dla 114KDW;
- 4) 4,1m dla 115KDW;
- 5) 12,2m dla 116KDW;
- 6) 3,9 m dla 117KDW;
- 7) 6,3 m dla 118KDW;
- 8) 5 m dla 119KDW;
- 9) 3,1m dla 120KDW;
- 10) 7m dla 121KDW;
- 11) 6,5m dla 122KDW;
- 12) 5,3m dla 123KDW;
- 13) 5,2m dla 124KDW;
- 14) 5,3m dla 125KDW;
- 15) 6,6m dla 126KDW;
- 16) 8m dla 127KDW;
- 17) 8m dla 128KDW;
- 18) 6,1m dla 129KDW;
- 19) 4,7m dla 130KDW;
- 20) 4,9m dla 131KDW;
- 21) 9,5m dla 132KDW;
- 22) 5m dla 133KDW;
- 23) 8m dla 134KDW;
- 24) 7,6m dla 135KDW;
- 25) 10m dla 136KDW;
- 26) 10m dla 137KDW.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i zieleni.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **138KP** ustala się przeznaczenie: teren parkingu.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznaczona jest dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3. Dla terenu, o którym mowa obowiązuje zakaz zabudowy z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury.

4. Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 10%.

§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **139E** ustala się przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1 przeznaczone są dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy nie może przekraczać 10 metrów;
- 2) obowiązują dachy symetryczne, dwuspadowe lub czterospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 38 do 45 stopni kryte matową dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym (czerwonym);
- 3) w zakresie ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w §9;
- 4) w przypadku przebudowy lub rozbudowy budynków istniejących nie spełniających ustalonych w planie parametrów dotyczących kształtowania zabudowy lub zagospodarowania terenu dopuszcza się zachowanie parametrów dotychczasowych.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;
- 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 100%.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **140E, 141E, 142E, 143E, 144E, 145E** ustala się przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (linia elektroenergetyczna Przybków – Klecina 110 kV wraz z pasem technicznym).

2. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznaczony jest dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się następujące zasady dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) realizacja linii elektroenergetycznej jako napowietrznej;
- 2) wysokość konstrukcji nośnej nie może przekraczać 60 m.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się rolnicze użytkowanie terenu.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **146W** ustala się przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej – wodociągi.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1 przeznaczone są dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 w zakresie sposobu kształtowania zabudowy obowiązuje wysokość zabudowy nie większa niż 6 m.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;
- 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%;
- 3) co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować, jako powierzchnie biologicznie czynne.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

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

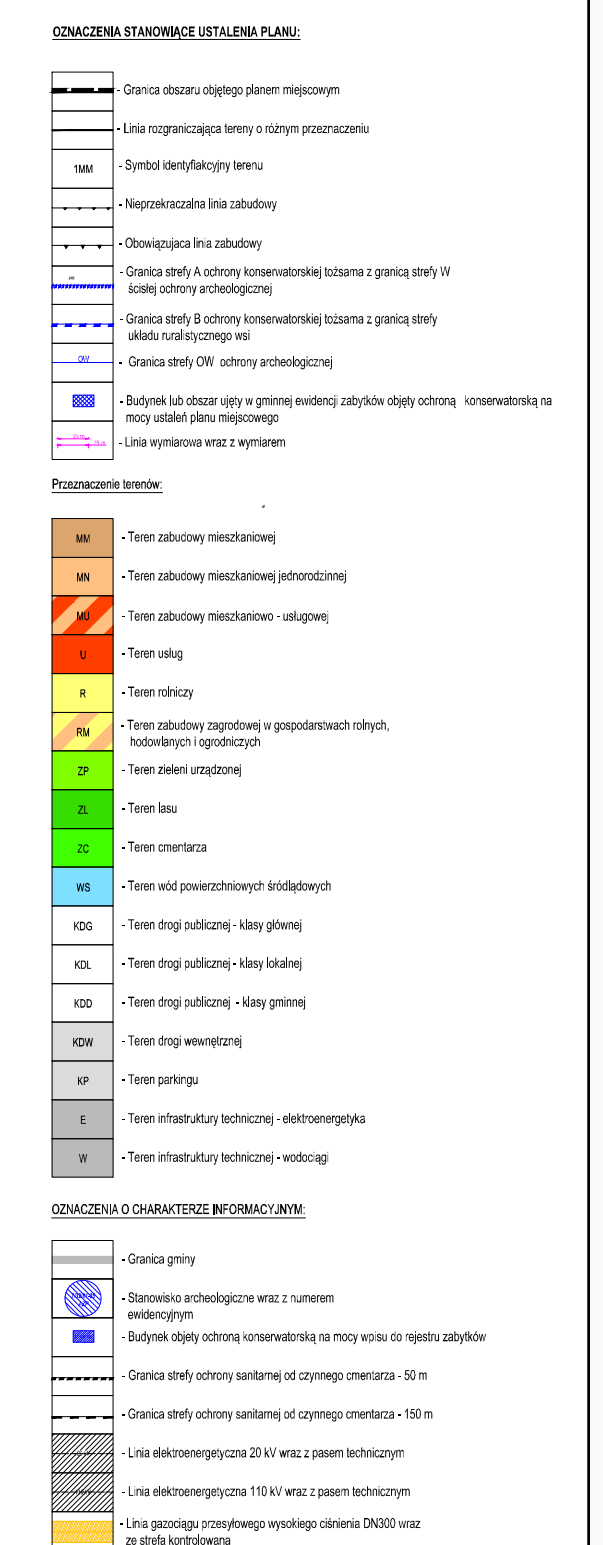
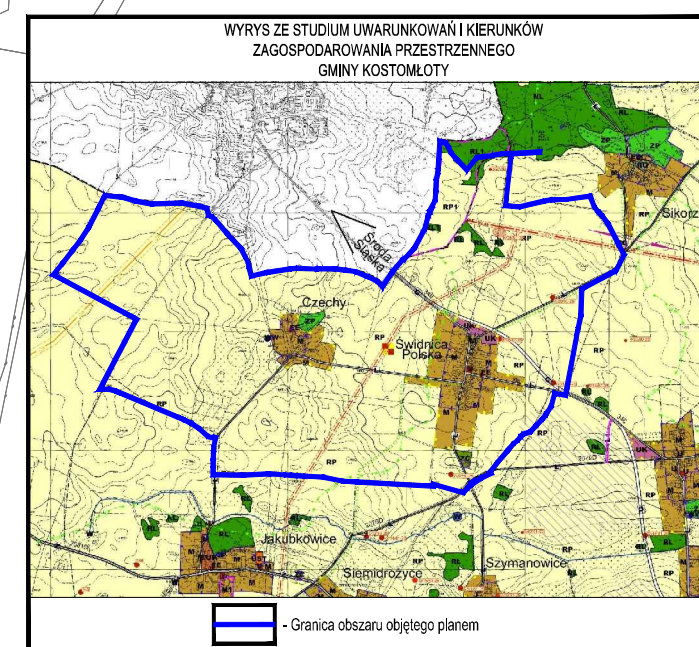
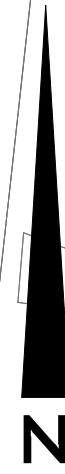
§ 35. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Agnieszka Śladowska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
KOSTOMŁOTY DLA OBSZARU OBEJMUJĄCEGO WSIE CZECHY I ŚWIDNICA
POLSKA, OBRĘB ŚWIDNICA POLSKA

Załącznik nr 1
do Uchwały Rady Gminy Kostomłoty
nr XXXIV/277/21
z dnia 14 maja 2021r.



ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru obejmującego wsie Czechy i Świdnicę Polską, obręb Świdnica Polska

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20.01.2021r. do 09.02.2021r. Ostateczny termin składania uwag po zakończeniu okresu wyłożenia wyznaczono na dzień 23.02.2021 r.

Do projektu planu miejscowego zgłoszono pięć uwag. Do prognozy oddziaływania na środowisko nie zgłoszono uwag. Uwagi złożone do projektu planu miejscowego zostały rozpatrzone w następujący sposób:

1. Uwaga złożona w dniu 11 lutego 2021 r. przez Tauron Dystrybucja S. A.;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: cały obszar objęty planem miejscowym;

Przedmiot uwagi: Uwzględnienie w planie zapisów, o których mowa w piśmie nr TD/OWR/OMR/2020-11-23/0000006 z dnia 23.11.2020r., zmiana zapisów uchwały tak aby dotyczyły one nowo budowanej sieci elektroenergetycznej, stosowanie przy lokalizowaniu nowych stacji typowych stacji prefabrykowanych kontenerowych;

Rozstrzygnięcie uwagi: uwaga uwzględniona.

2. Uwaga złożona w dniu 17 lutego 2021 r. przez C.H.;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: dz. nr 161, 162/1, 278/1, 154, 155, 178, obręb Świdnica Polska;

Przedmiot uwagi: Przeznaczenie w planie miejscowym całości terenu wyznaczonego w studium symbolem M pod zabudowę mieszkaniową (dz. nr 161, 162/1), przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (dz. nr 278/1), zapytanie dotyczące przeznaczenia przedmiotowych nieruchomości (dz. nr 154, 155, 178);

Rozstrzygnięcie uwagi: uwaga uwzględniona dla dz. nr 161, 162/1, 278/1, dla działek nr 154, 155, 178 uwaga nie spełnia wymogów formalno - prawnych.

3. Uwaga złożona w dniu 17 lutego 2021 r. przez W.K.;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: dz. nr 399, obręb Świdnica Polska;

Przedmiot uwagi: Przeznaczenie nieruchomości pod elektrownię fotowoltaiczną.;

Rozstrzygnięcie uwagi: uwaga nieuwzględniona;

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w granicach opracowania planu nie zostały wyznaczone obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;

4. Uwaga złożona w dniu 17 lutego 2021 r. przez B.K.;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: dz. nr 400, obręb Świdnica Polska;

Przedmiot uwagi: Przeznaczenie nieruchomości pod elektrownię fotowoltaiczną.;

Rozstrzygnięcie uwagi: uwaga nieuwzględniona;

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w granicach opracowania planu nie zostały wyznaczone obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;

5. Uwaga złożona w dniu 23 lutego 2021 r. przez Urząd Gminy Kostomłoty;

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: dz. nr 181, obręb Świdnica Polska;

Przedmiot uwagi: Zmiana klasy drogi z KDL na KDD.;

Rozstrzygnięcie uwagi: uwaga uwzględniona;

Uwaga zgodna z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, które dopuszcza zmianę klasy drogi w uzasadnionych przypadkach.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru obejmującego wsie Czechy i Świdnicę Polską, obręb Świdnica Polska inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.) stanowią zadania własne gminy.

Na obszarze objętym planem miejscowym nie przewiduje się wydatków gminy związanych z budową infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych należących do zadań własnych gminy, będących następstwem uchwalenia planu miejscowego.

Finansowanie potencjalnych inwestycji z zakresu utrzymania infrastruktury technicznej będzie się odbywało z budżetu gminy lub poprzez partnerstwo publiczno – prywatne na podstawie porozumień zawartych z innymi podmiotami.

Przewidywanymi źródłami finansowania poprzez budżet gminy będą: dochody własne gminy, dotacje, fundusze Unii Europejskiej, pożyczki preferencyjne, udział innych podmiotów.

UZASADNIENIE

Do prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego wsie Czechy i Świdnicę Polską, obręb Świdnica Polska przystąpiono na podstawie uchwały nr LIII/339/18 z dnia 5 września 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego wsie Czechy i Świdnicę Polską, obręb Świdnica Polska.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową (w tym mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną z usługami towarzyszącymi oraz zabudowę zagrodową), zabudowę mieszkaniowo – usługową, zabudowę usługową, zieleń, lasy, przestrzeń rolniczą, wody, infrastrukturę techniczną oraz drogi.

Głównym celem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest uporządkowanie struktury funkcjonalno – przestrzennej obrębu Świdnica Polska poprzez stworzenie w formie prawa miejscowego warunków zagospodarowania terenu. Pozwoli to maksymalnie podnieść walory przedmiotowego terenu, oraz usankcjonować ustalenia wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kostomłoty stwierdzono, iż plan jest zgodny z ustaleniami zawartymi w Studium.

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

W oparciu o art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W toku opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskano zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych III klasy o powierzchni 23,2253 ha na mocy decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 22 lipca 2020 roku, znak: GZ.tr.602.310.2019.

W trakcie sporządzania planu, został on poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 20 stycznia 2021 roku do 9 lutego 2021 roku, a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 8 lutego 2021 roku. Do projektu planu zostały złożone uwagi, które zostały rozpatrzone.

Sposób realizacji wymagań wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy:

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy. Wskaźniki urbanistyczne oraz parametry dotyczące zabudowy zostały dostosowane do lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazowych. W zakresie wymagań ochrony środowiska przyjęto dla terenów odpowiednią kwalifikację akustyczną. W zapisach planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. W obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie zawarto zapisy dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych przeznaczeń zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych. Umieszczono informację o strefie ochrony sanitarnej dla cmentarza. Zapisy planu w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych. W zakresie dostępności dla terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach.

Obszar planu obejmuje cały obręb Świdnica Polska i stanowi około 787 ha. Teren opracowania obejmuje obszar istniejących wsi Świdnica Polska i Czechy wraz z otaczającymi terenami rolnymi i leśnymi. Przez teren planu przebiega droga wojewódzka nr 346, sieć dróg powiatowych oraz gminnych.

Ustalenia planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni. Większość terenu przeznaczonego pod zainwestowanie stanowi istniejącą zabudowę wsi położoną wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych i posiadającą dogodny dostęp do infrastruktury technicznej. W skład istniejących zabudowań miejscowości wchodzi niska, jednokondygnacyjna lub dwukondygnacyjna zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa oraz nieliczne budynki usługowe. Centrum Wsi Świdnica Polska stanowi historyczne założenie ruralistyczne objęte przez Konserwatora Zabytków strefą ochrony konserwatorskiej.

Podczas przygotowywania planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenie do publicznego wglądu. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa. W planie został zabezpieczony interes publiczny lokalnej społeczności oraz wprowadzono zapisy pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności dotyczących budowy dróg i infrastruktury należących do zadań własnych gminy.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, zorganizowania wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczanie terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

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

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy:

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych, z uwzględnieniem ich uwag dotyczących kształtowania zabudowy i warunków zagospodarowania terenów. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerwy terenu pod budowę głównych elementów układu drogowego oraz terenów infrastruktury technicznej dla zapewnienia zaopatrzenia mieszkańców w media.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy:

Obsługa komunikacyjna w planie opiera się głównie na siatce istniejących dróg publicznych i wewnętrznych. W niezbędnym zakresie, przewidziano wprowadzanie nowych dróg wewnętrznych. Sposób realizacji zabudowy oparty na starym systemie komunikacyjnym nie zakłada dużego zapotrzebowania na nowe drogi.

W ustaleniach planu nie wprowadza się ograniczeń wynikających z możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów oraz wykorzystywania transportu zbiorowego. Ponadto ustalenia planu uwzględniają możliwość realizacji chodników i ścieżek rowerowych na terenach dróg publicznych. Obszar objęty planem jest dostosowany do zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej i dostępności infrastruktury.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym została przyjęta uchwałą Nr XL/239/17 z dnia 27 czerwca 2017r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Kostomłoty. Przedmiotowy plan miejscowy jest zgodny z wynikami analiz zmian w zagospodarowaniu

przestrzennym.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Przeprowadzona analiza wskazuje, iż w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydatki związane z realizacją zadań własnych w zakresie infrastruktury technicznej będą znaczne, jednakże nie przekraczają możliwości finansowych gminy. Przy założonych parametrach zabudowy największe korzyści budżetowi gminy mogą przynieść dochody z podatków od nieruchomości i renty planistycznej.

Dochody gminy będą zależeć przede wszystkim od tempa rozwoju zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej w obszarze objętym projektem. Pozostałe typy przeznaczenia terenu pozostają bez wpływu na dodatni bilans skutków finansowych uchwalenia planu. Potencjalne dochody występują w zakresie możliwych wpływów z tytułu opłat planistycznych i adiacenckich. Należy jednak pamiętać, że celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego, podstawą jest uporządkowanie przestrzeni, dobór funkcji do otoczenia z uwzględnieniem czynników przyrodniczych i krajobrazowych. Przyjęte rozwiązania mają na celu zapewnienie zrównoważonego rozwoju wsi poprzez zapewnienie niezbędnych terenów inwestycyjnych oraz ochronę przed zabudową terenów rolnych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego wsie Czechy i Świdnica Polska, obręb Świdnica Polska, jest zgodny z polityką przestrzenną Gminy Kostomłoty oraz sporządzony został w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Plan ten nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględnia wymagania ochrony środowiska oraz tworzy podstawę rozwojową dla poszczególnych miejscowości. Ponadto ustalenia planu są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kostomłoty.

Biorąc powyższe pod uwagę, Rada Gminy Kostomłoty uznała podjęcie przedmiotowej uchwały za uzasadnione.