

**UCHWAŁA NR LXVI/489/23
RADY GMINY KOSTOMŁOTY**

z dnia 24 października 2023 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek
w obrębach: Wichrów, Mieczków, Paździorno, Jenkowice, Piersno, gmina Kostomłoty**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr LX/465/23 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 25 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek w obrębach: Wichrów, Mieczków, Paździorno, Jenkowice, Piersno, gmina Kostomłoty, po stwierdzeniu, że ustalenia projektu zmiany planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty, Rada Gminy Kostomłoty uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek w obrębach: Wichrów, Mieczków, Paździorno, Jenkowice, Piersno, gmina Kostomłoty zwaną dalej planem miejscowym.

2. Przebieg granic obszaru objętego planem miejscowym określono na części graficznej planu miejscowego w skali 1:1000, zwanej dalej rysunkiem planu miejscowego.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna planu miejscowego, o którym mowa §1. ust. 2, stanowiący załącznik nr 1 z podziałem na części:
 - a) 1.1 obejmujący tereny w obrębie Wichrów,
 - b) 1.2 obejmujący tereny w obrębie Wichrów,
 - c) 1.3 obejmujący tereny w obrębie Wichrów,
 - d) 1.4 obejmujący tereny w obrębie Mieczków,
 - e) 1.5 obejmujący tereny w obrębie Paździorno,
 - f) 1.6 obejmujący tereny w obrębie Jenkowice,
 - g) 1.7 obejmujący tereny w obrębie Piersno;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym 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;
- 4) dane przestrzenne w formacie GML, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. Zgodnie z problematyką planu miejscowego oraz z lokalnymi uwarunkowaniami występującymi na obszarze objętym planem miejscowym, nie ustala się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów 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;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 4. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) dach płaski – dach o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem mniejszym niż 12 stopni;
- 2) dach symetryczny – dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;
- 3) 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;
- 4) teren – część obszaru objętego planem miejscowym wyznaczona na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem identyfikacyjnym terenu.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia zawarte na rysunku planu stanowią ustalenia planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym (załącznik nr 1.1, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6);
- 2) granica obszaru objętego planem miejscowym znajdująca się na obszarze historycznego układu ruralistycznego wsi ujętego w ewidencji zabytków (załącznik nr 1.2, 1.7);
- 3) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) symbol identyfikacyjny terenu;
- 6) przeznaczenie terenów:
 - a) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - b) MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy usługowej,
 - c) MNW-U-RZM – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy usługowej lub zabudowy zagrodowej,
 - d) U-MN – teren zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - e) KDD – teren drogi dojazdowej,
 - f) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - g) RNR – teren gruntów ornych oraz upraw,
 - h) RZM – teren zabudowy zagrodowej.

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

3. W ramach przeznaczeń terenów przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację:

- 1) miejsc postojowych i placów manewrowych dla samochodów;
- 2) dróg wewnętrznych;
- 3) dojeżdż i dojazdów.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 6. 1. Tereny wyznaczone na załączniku nr 1.6 obejmujące tereny w obrębie Jenkowice oraz na załączniku nr 1.7 obejmujące teren w obrębie Piersno położone są w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 319 „Subzbiornik Prochowice Środa Śląska” wymagającego szczególnej ochrony, w związku z powyższym na wyżej wymienionych terenach obowiązuje zakaz składowania odpadów niebezpiecznych i innych.

2. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych, odpowiednio:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami MNW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami MNW-U, MNW-U-RZM, U-MN - jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych;
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem RZM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

3. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć infrastrukturalnych.

4. Dla terenów o przeznaczeniu innym niż te ustalone w planie miejscowym dopuszcza się utrzymanie istniejących w dniu uchwalenia planu miejscowego sposobów użytkowania terenów, innych niż te ustalone w planie miejscowym.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 7. 1. Tereny wyznaczone na załączniku nr 1.2 obejmujące tereny w obrębie Wichrów oraz na załączniku nr 1.7 obejmujące teren w obrębie Piersno położone są w zasięgu historycznych układów ruralistycznych wsi tożsamych z obszarami ujętymi w ewidencji zabytków.

2. Dla historycznych układów ruralistycznych, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 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) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne;
- 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;
- 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 ;
- 5) dla elewacji tynkowanych należy stosować kolory stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków np. odcienie bieli, rozbielonych piasków, beżu;
- 6) zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiały okładzinowe;
- 7) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; forma, materiał i wysokość ogrodzenia ma nawiązywać do lokalnych ogrodzeń historycznych;
- 8) zakaz budowy garaży, budynków gospodarczych blaszanych;
- 9) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować ziemnymi;
- 10) nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zabytkowej zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie.

3. Dla ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych na całym obszarze objętym planem miejscowym ustala się strefę ochrony konserwatorskiej OW równoznaczną z obszarem ujętym w ewidencji zabytków, w której dla prac ziemnych wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 8. Ustala się następujące zasady i warunki 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°.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 9. 1. Zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej z zastrzeżeniem ust. 8.

2. Odprowadzanie ścieków komunalnych do gminnej sieci kanalizacyjnej z zastrzeżeniem ust. 8.

3. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, rowów melioracyjnych, zbiorników retencyjnych lub na teren nieutwardzony, 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. 9.

7. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub grupowych źródeł ciepła, niepowodujących 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. 9.

8. W zakresie zasad zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków komunalnych, o których mowa w ust. 1 i ust. 2 dopuszcza się realizację rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. 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 500 kW, z wykluczeniem obiektów i urządzeń wykorzystujących energię wiatru.

10. Dopuszcza się sytuowanie urządzeń oraz dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, o ile ustalenia Rozdziału 7 nie stanowią inaczej, a lokalizacja tych urządzeń i sieci nie koliduje z istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania terenów oraz jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 10. 1. Ustala się lokalizację drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem 1 KDD.

2. Ustala się lokalizację terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem 1KR.

3. Szczegółowe ustalenia dotyczące terenów komunikacji, o których mowa w ust. 1 i ust. 2 sformułowano w ustaleniach Rozdziału 7.

4. Obsługa komunikacyjna terenów z przyległych terenów komunikacji drogowej publicznej i wewnętrznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

5. Miejsca do parkowania należy realizować jako terenowe miejsca postojowe.

6. Ustala się obowiązek realizacji miejsc postojowych dla samochodów w liczbie:

1) co najmniej 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie;

2) co najmniej 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług;

3) co najmniej 0,5 stanowiska postojowego na 1 miejsce pracy.

4) liczba stanowisk postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, nie może być mniejsza niż określona w przepisach odrębnych.

Rozdział 7.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1MNW ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

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

1) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budynki mieszkaniowe: do 9 m,
- b) budynki gospodarcze i garaże: do 6 m,

2) forma dachu:

- a) budynki mieszkaniowe: dachy symetryczne, dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 38 do 45 stopni, kryte dachówką lub innym materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym lub grafitowym; dopuszcza się inne formy dachów oraz inne typy pokryć dachowych na elementach takich jak lukarny i wiatrołapy,
- b) budynki gospodarcze i garaże: dachy symetryczne, dwuspadowe lub jednospadowe, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 12 do 45 stopni, kryte dachówką lub innym materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym lub grafitowym.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego w odległości 10 m od południowej granicy obszaru objętego planem miejscowym.
- 2) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,80;
- 3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%;
- 4) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynne;
- 5) dopuszcza się sytuowanie oraz wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości minimum 5 m, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1MNW-U** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług.

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

1) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budynki mieszkaniowe i mieszkaniowo – usługowe i usługowe: do 9 m,
- b) budynki gospodarcze i garaże: do 6 m,

2) forma dachu:

- a) budynki mieszkaniowe, mieszkaniowo - usługowe: dachy symetryczne, dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 38 do 45 stopni, kryte dachówką lub innym materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym; dopuszcza się inne formy dachów oraz inne typy pokryć dachowych na elementach takich jak lukarny i wiatrołapy,
- b) budynki usługowe, gospodarcze i garaże: dachy symetryczne, dwuspadowe lub jednospadowe, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 12 do 45 stopni, kryte dachówką lub innym materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego w odległości 6 m od południowej i wschodniej granicy obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,80;

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

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1MNW-U-RZM** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy usługowej lub zabudowy zagrodowej.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki mieszkaniowe, mieszkaniowo – usługowe i usługowe: do 9 m,
 - b) budynki gospodarcze, inwentarskie i garaże: do 9 m,
 - c) wiaty rolnicze: do 6 m,
 - d) budowle rolnicze: do 20 m;
- 2) forma dachu:
 - a) budynki mieszkaniowe, mieszkaniowo – usługowe: dachy symetryczne, dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 38 do 45 stopni, kryte dachówką lub innym materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym; dopuszcza się inne formy dachów oraz inne typy pokryć dachowych na elementach takich jak lukarny i wiatrolapy,
 - b) budynki usługowe, gospodarcze, inwentarskie i garaże: dachy symetryczne, dwuspadowe lub jednospadowe, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 12 do 45 stopni, kryte dachówką lub innym materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym ,
 - c) dla wiat rolniczych dopuszcza się dachy płaskie.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego w odległości 4 m od linii rozgraniczającej z terenem 1KR;
- 2) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,00;
- 3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%;
- 4) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynne;
- 5) dopuszcza się sytuowanie oraz wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości minimum 6 m, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1U-MN** ustala się przeznaczenie: teren usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

- 1) układ zabudowy: wolno stojący lub bliźniaczy;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki mieszkaniowe, mieszkaniowo – usługowe i usługowe: do 9 m,
 - b) budynki gospodarcze i garaże: do 6 m;
- 3) forma dachu:

- a) budynki mieszkaniowe, mieszkaniowo – usługowe i usługowe: dachy symetryczne, dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 38 do 45 stopni, kryte dachówką lub innym materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym; dopuszcza się inne formy dachów oraz inne typy pokryć dachowych na elementach takich jak lukarny i wiatrołapy,
- b) budynki gospodarcze i garaże: dachy symetryczne, dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 12 do 45 stopni, kryte dachówką lub innym materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego w odległości 6 m od północnej granicy obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,80;
- 3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%;
- 4) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynne;
- 5) dopuszcza się sytuowanie oraz wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości minimum 5 m, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zmienna szerokość w liniach rozgraniczających od 3 m do 8 m.

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

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KR** ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje szerokość 6m w liniach rozgraniczających.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1RNR**, **2RNR**, **3RNR** ustala się przeznaczenie: teren gruntów ornych oraz upraw.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz zabudowy.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1RZM**, **2RZM**, **3RZM**, **4RZM** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki mieszkaniowe: do 9 m,
 - b) budynki gospodarcze, inwentarskie: do 9 m,
 - c) wiaty rolnicze: do 6 m,
 - d) budowle rolnicze: do 20 m;
- 2) forma dachu:
 - a) budynki mieszkaniowe: dachy symetryczne, dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 35 do 45 stopni, kryte dachówką lub innym materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym lub grafitowym; dopuszcza się inne formy dachów oraz inne typy pokryć dachowych na elementach takich jak lukarny i wiatrołapy,

- b) budynki gospodarcze, inwentarskie: dachy symetryczne, dwuspadowe lub jednospadowe, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 12 do 45 stopni, kryte dachówką lub innym materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym lub grafitowym,
- c) dla wiat rolniczych dopuszcza się dachy płaskie.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego, odpowiednio:
 - a) dla terenu 2RZM w odległości 10 m od południowo - wschodniej granicy obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) dla terenu 3RZM w odległości 6 m od południowo - zachodniej granicy obszaru objętego planem miejscowym,
 - c) dla terenu 4RZM w odległości 10 m od południowej granicy obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,00;
- 3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%;
- 4) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynne;
- 5) dopuszcza się sytuowanie oraz wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości minimum 6 m, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.

Ustalenia końcowe

§ 19. 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 wysokości 30% dla całego obszaru objętego planem miejscowym.

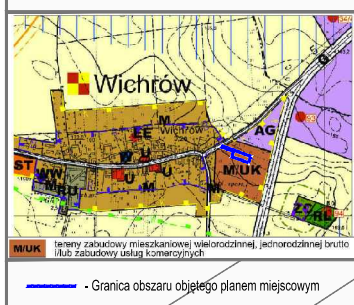
§ 20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kostomłoty.

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

Przewodniczący Rady Gminy Kostomłoty

Agnieszka Śladowska

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKÓW I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOSTOMŁOTY



DLA DZIAŁEK W OBRĘBACH: WICHRÓW, MIECZKÓW, PAŹDZIORNO, JENKOWICE, PIRSNO, GMINA KOSTOMŁOTY
CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU MIEJSCOWEGO, SKALA - 1:1000

Załącznik nr 1.1
do uchwały nr LXVI/489/23
Rady Gminy Kostomłoty
z dnia 24 października 2023 r.

Układ współrzędnych:

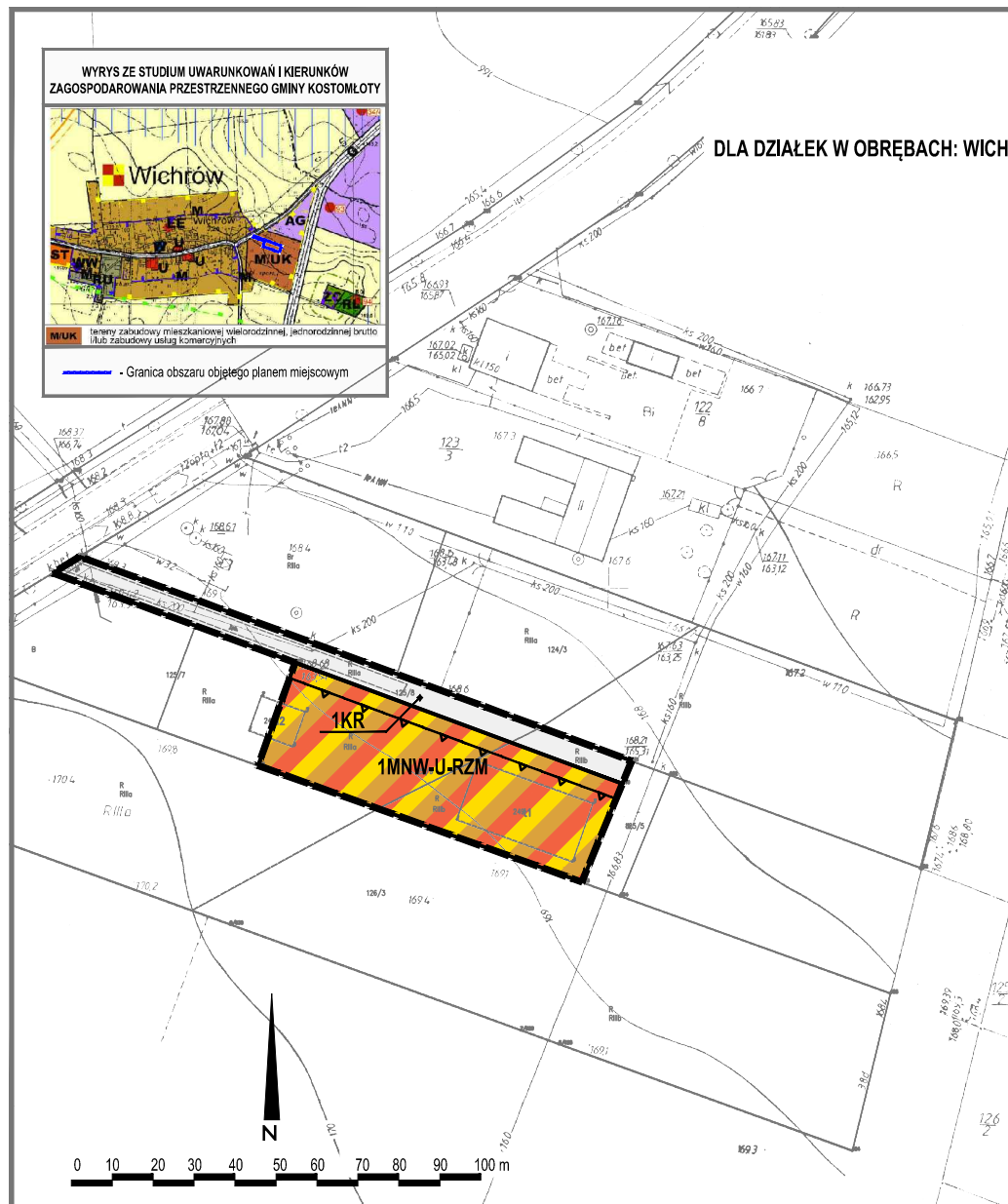
Państwowy Układ Współrzędnych Geodezyjnych PL-2000, Strefa: 6

Źródło pochodzenia materiałów geodezyjnych:

Starostwo Powiatowe w Środzie Śląskiej - Ewidencja Gruntów i Budynków, Mapa zasadnicza

Licencja:

GKK.6642.532.2023_0218_P



OZNACZENIA STANOWIĄCE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO:

— Granica obszaru objętego planem miejscowym

— Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu
lub różnych zasadach zagospodarowania

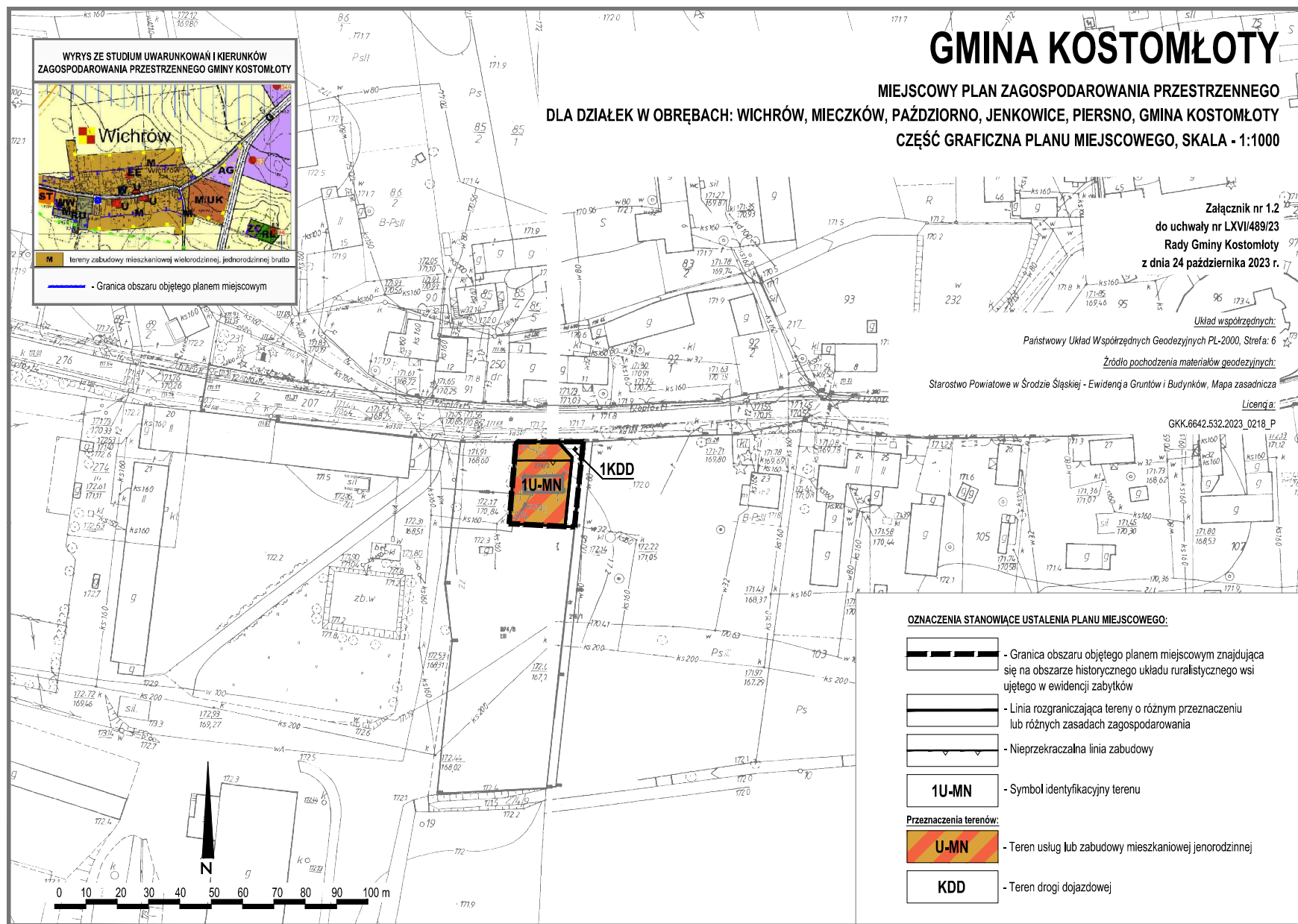
— Nieprzekraczalna linia zabudowy

1KR - Symbol identyfikacyjny terenu

Przeznaczenia terenów:

MNW-U-RZM - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
lub usług lub zabudowy zagrodowej

KR - Teren komunikacji drogowej wewnętrznej





GMINA KOSTOMŁOTY

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA DZIAŁEK W OBRĘBACH: WICHRÓW, MIECZKÓW, PAŹDZIORNO, JENKOWICE, PIERSNO, GMINA KOSTOMŁOTY
CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU MIEJSCOWEGO, SKALA - 1:1000

Załącznik nr 1.3
do uchwały nr LXVI/489/23
Rady Gminy Kostomłoty
z dnia 24 października 2023 r.

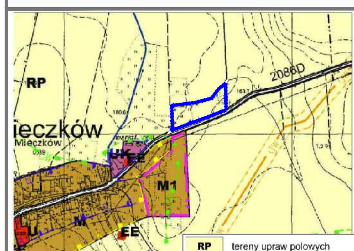
Układ współrzędnych:
Państwowy Układ Współrzędnych Geodezyjnych PL-2000, Strefa: 6
Źródło pochodzenia materiałów geodezyjnych:
Starostwo Powiatowe w Środzie Śląskiej - Ewidencja Gruntów i Budynków, Mapa zasadnicza
Licencja:
GKK.6642.532.2023_0218_P



OZNACZENIA STANOWIĄCE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO:

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
 - Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - Nieprzekraczalna linia zabudowy
 - 1MNW** - Symbol identyfikacyjny terenu
- Przeznaczenia terenów:
- MNW** - Teren zabudowy mieszkaniowej jenorodzinnej wolnostojącej
 - RZM** - Teren zabudowy zagrodowej
 - RNR** - Teren gruntów omych oraz upraw

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKÓW I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOSTOMŁOTY



— - Granica obszaru objętego planem miejscowym

GMINA KOSTOMŁOTY

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA DZIAŁEK W OBRĘBACH: WICHRÓW, MIECZKÓW, PAŹDZIORNO, JENKOWICE, PIERŚNO, GMINA KOSTOMŁOTY
CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU MIEJSCOWEGO, SKALA - 1:1000

Załącznik nr 1.4
do uchwały nr LXVII/489/23
Rady Gminy Kostomłoty
z dnia 24 października 2023 r.

Układ współrzędnych:

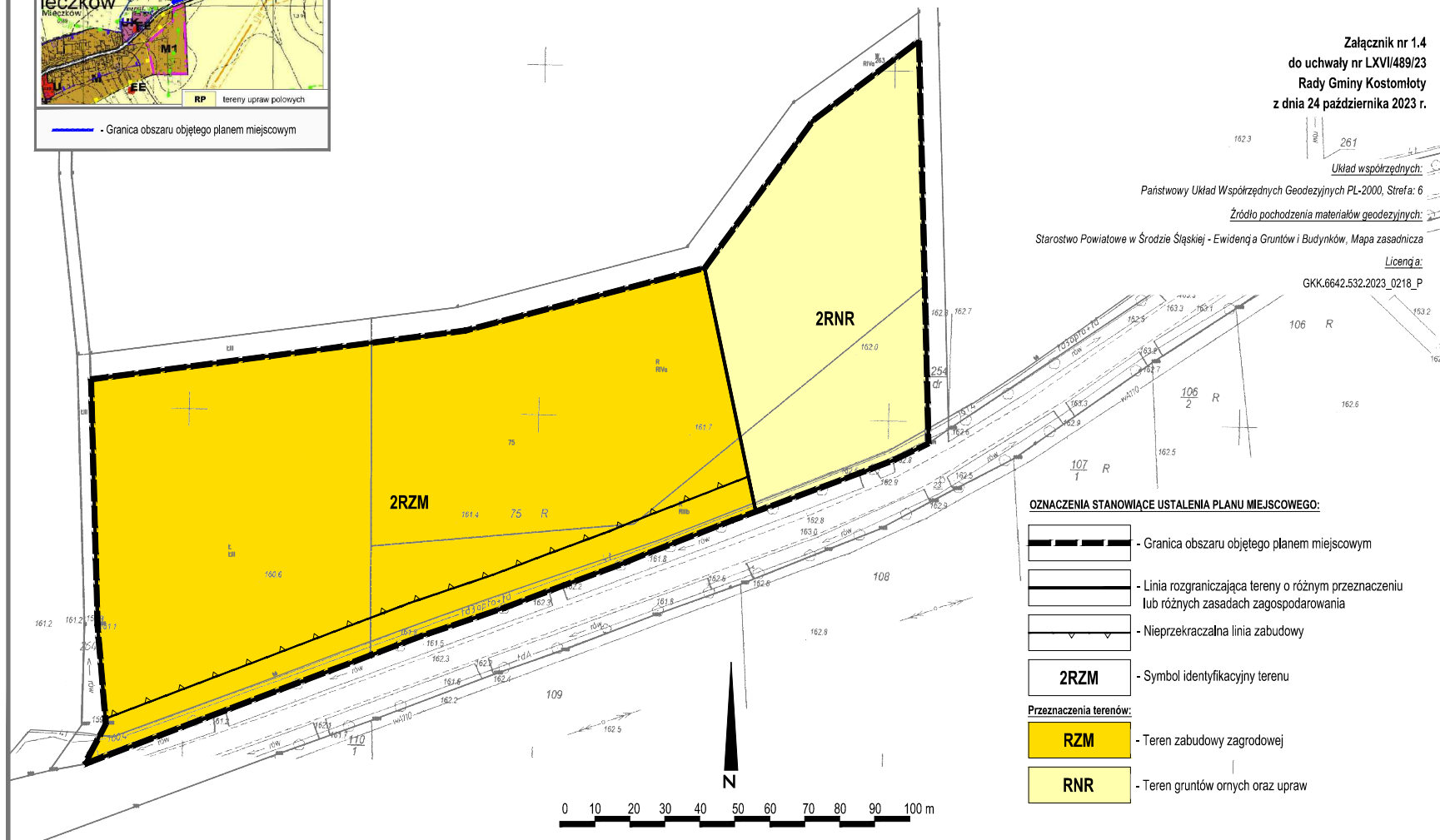
Państwowy Układ Współrzędnych Geodezyjnych PL-2000, Strefa: 6

Źródło pochodzenia materiałów geodezyjnych:

Starostwo Powiatowe w Środzie Śląskiej - Ewidencja Gruntów i Budynków, Mapa zasadnicza

Licencja:

GKK.6642.532.2023_0218_P



OZNACZENIA STANOWIĄCE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO:

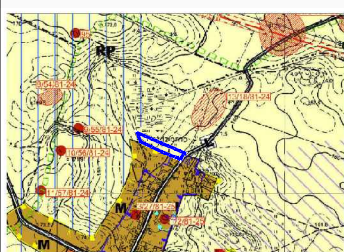
- - Granica obszaru objętego planem miejscowym
- - Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- - Nieprzekraczalna linia zabudowy

2RZM - Symbol identyfikacyjny terenu

Przeznaczenia terenów:

- 2RZM - Teren zabudowy zagrodowej
- 2RNR - Teren gruntów ornych oraz upraw

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOSTOMŁOTY



— Granica obszaru objętego planem miejscowym

GINA KOSTOMŁOTY

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA DZIAŁEK W OBRĘBACH: WICHRÓW, MIECZKÓW, PAŹDZIORNO, JENKOWICE, PIERSNO, GMINA KOSTOMŁOTY
CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU MIEJSCOWEGO, SKALA - 1:1000

Załącznik nr 1.5
do uchwały nr LXVI/489/23
Rady Gminy Kostomłoty
z dnia 24 października 2023 r.

1597

Układ współrzędnych:

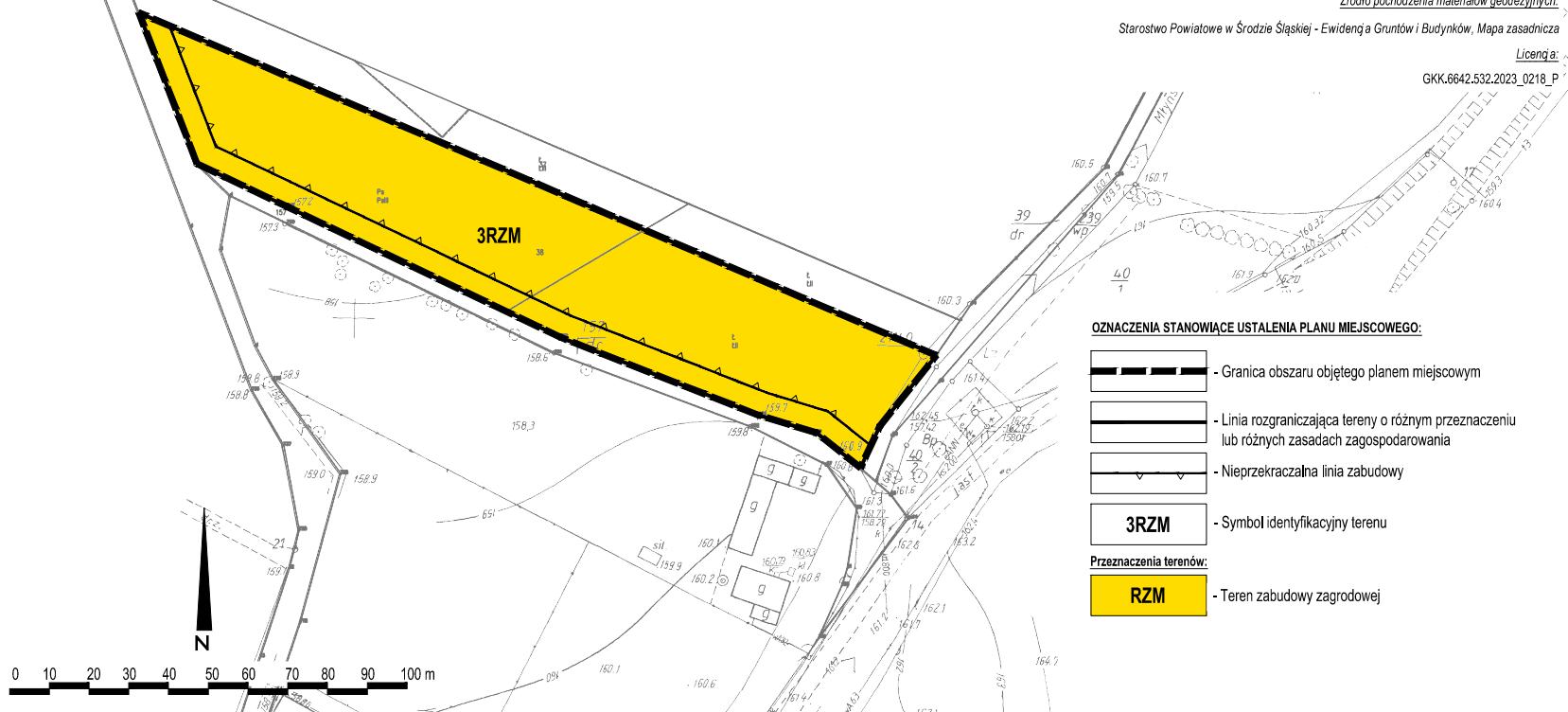
Państwowy Układ Współrzędnych Geodezyjnych PL-2000, Strefa: 6

Źródło pochodzenia materiałów geodezyjnych:

Starostwo Powiatowe w Środzie Śląskiej - Ewidencja Gruntów i Budynków, Mapa zasadnicza

Licencja:

GKK.6642.532.2023_0218_P



OZNACZENIA STANOWIĄCE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO:

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- 3RZM** - Symbol identyfikacyjny terenu

Przeznaczenia terenów:

- RZM** - Teren zabudowy zagrodowej



GMINA KOSTOMŁOTY

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA DZIAŁEK W OBRĘBACH: WICHRÓW, MIECZKÓW,
PAŹDZIORNO, JENKOWICE, PIERSNO, GMINA KOSTOMŁOTY

CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU MIEJSCOWEGO, SKALA - 1:1000

Załącznik nr 1.6
do uchwały nr LXVI/489/23
Rady Gminy Kostomłoty
z dnia 24 października 2023 r.

Układ współrzędnych:

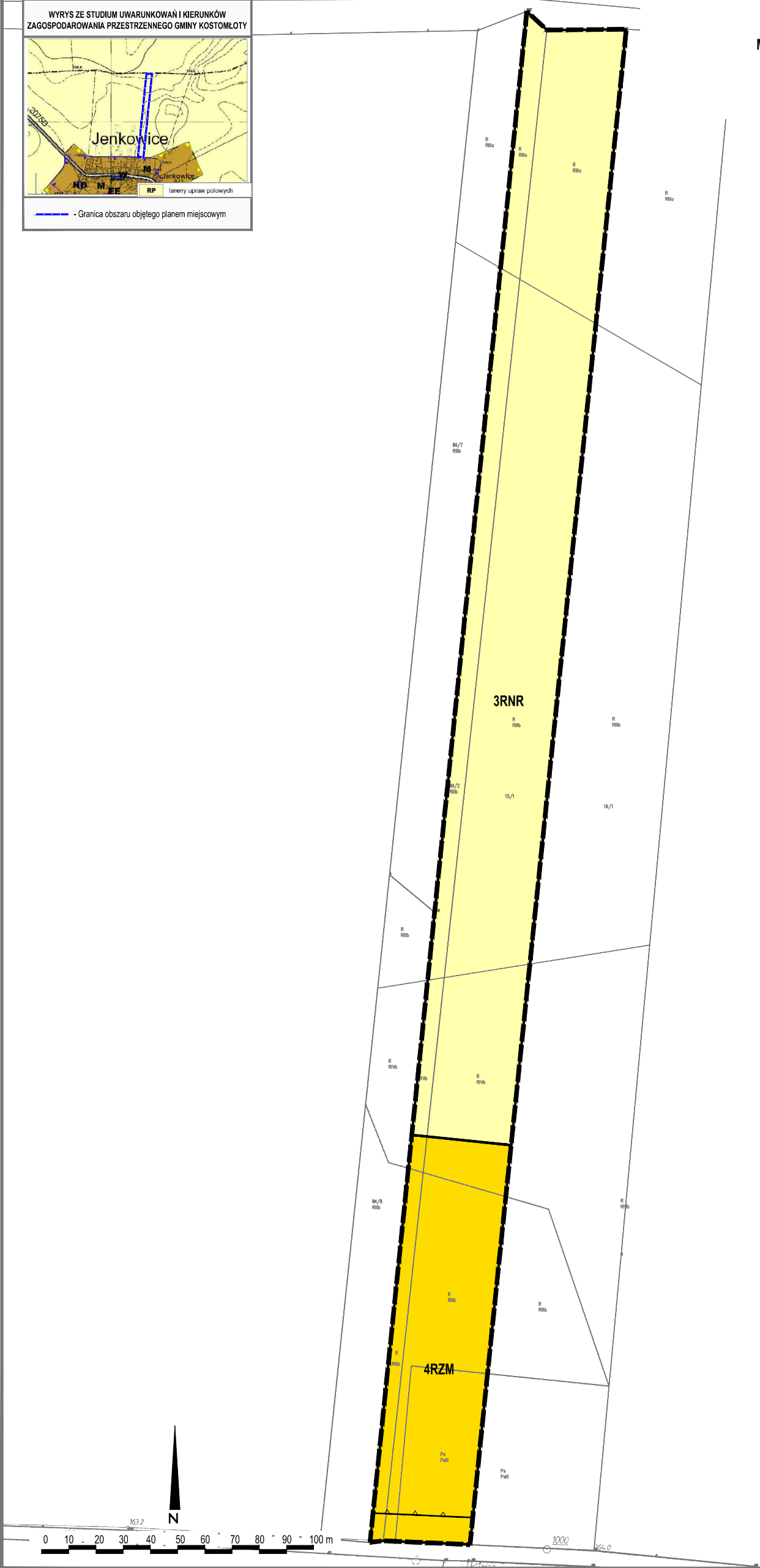
Państwowy Układ Współrzędnych Geodezyjnych PL-2000, Strefa: 6

Źródło pochodzenia materiałów geodezyjnych:

Starostwo Powiatowe w Środzie Śląskiej - Ewidencja Gruntów i Budynków, Mapa zasadnicza

Licencja:

GKK.6642.532.2023_0218_P



OZNACZENIA STANOWIĄCE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO:

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
 - Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - Nieprzekraczalna linia zabudowy
 - 4RZM** - Symbol identyfikacyjny terenu
- Przeznaczenia terenów:
- RZM** - Teren zabudowy zagrodowej
 - RNR** - Teren gruntów omych oraz upraw

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
LXVI/489/23
Rady Gminy Kostomłoty
z dnia 24 października 2023 r.

ROZSTRZYGNĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działek w obrębach: Wichrów, Mieczków, Pałdziorno, Jenkowice, Piersno, Gmina Kostomłoty

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 30 sierpnia do 20 września 2023 roku. Ostateczny termin składania uwag po zakończeniu okresu wyłożenia wyznaczono na dzień 5 października 2023 r.

Do projektu zmiany planu miejscowego nie zgłoszono uwag. Do prognozy oddziaływania na środowisko nie zgłoszono uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
LXVI/489/23
Rady Gminy Kostomłoty
z dnia 24 października 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek w obrębach: Wichrów, Mieczków, Paździorno, Jenkowice, Piersno, Gmina Kostomłoty 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 2023 r., poz. 40, ze zm.) stanowią zadania własne gminy.

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

Finansowanie potencjalnych inwestycji z zakresu utrzymania i budowy 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXVI/489/23

Rady Gminy Kostomłoty

z dnia 24 października 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działek w obrębach: Wichrów, Mieczków, Paździorno, Jenkowice, Piersno,
gmina Kostomłoty

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek w obrębach: Wichrów, Mieczków, Paździorno, Jenkowice, Piersno, gmina Kostomłoty, zwany dalej planem miejscowym został opracowany na podstawie uchwały nr LX/465/23 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 25 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek w obrębach: Wichrów, Mieczków, Paździorno, Jenkowice, Piersno, gmina Kostomłoty.

Głównym celem przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu przestrzennego zmiana parametrów obowiązujących planów miejscowych w zakresie przeznaczenia oraz parametrów zagospodarowania terenu.

W planie miejscowym uwzględniono wymagania określone w art. 1 ust. 2 - 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, ze zm.), poprzez realizację wymogów, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3 przywołanej powyżej ustawy, w następujący sposób:

- wymagania ład przestrzennego - poprzez ustalenie przeznaczenia terenu, zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, a także parametrów zagospodarowania terenu z uwzględnieniem istniejącego stanu zagospodarowania obszaru objętego planem miejscowym oraz terenów przyległych;

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez ustalenie zasad ochrony historycznych układów ruralistycznych wsi Wichrów i Piersno oraz ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych na całym obszarze objętym planem miejscowym poprzez ustalenie strefy ochrony konserwatorskiej OW równoznacznej z obszarem ujętym w ewidencji zabytków.

Nie występują dobra kultury współczesnej.

- wymagania ochrony zdrowia poprzez ustalenie stosownych wskaźników dotyczących parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

- walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności - poprzez przeznaczenie terenów pod realizację zabudowy mieszkaniowej, usługowej i zagrodowej;

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

- ochronę środowiska poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej z uwzględnieniem ochrony czystości powietrza a także wód powierzchniowych i podziemnych; ustalono pozyskiwanie energii ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 500 kW.

- potrzeby interesu publicznego - poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - ustalenia planu miejscowego dopuszczają lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami zawartymi w ustaleniach rozdziale 5, nie ogranicza się rozwoju sieci szerokopasmowych;

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - zgodnie z wymogami art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym poprzez publikację ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. W okresie składania wniosków określonym w ww. ogłoszeniu i obwieszczeniu nie zgłoszono wniosków do planu miejscowego; ponadto zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu miejscowego. Zakres prognozy oddziaływania na środowisko został uzgodniony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

Zgodnie z problematyką planu oraz z lokalnymi uwarunkowaniami występującymi na obszarze objętym planem, odstąpiono od ustalenia:

- zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- granic i sposobów 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;
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Do projektu planu miejscowego sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych.