



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 11 stycznia 2016 r.

Poz. 132

UCHWAŁA NR XVII/92/15 RADY GMINY KOSTOMŁOTY

z dnia 29 grudnia 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie Siemidrożyce

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. - Dz.U. z 2015 r. poz. 1515) oraz art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. - Dz.U. z 2015 r. poz. 199, ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XLV/256/14 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 28 stycznia 2014 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie Siemidrożyce, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty przyjętego uchwałą nr L/247/10 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 29 marca 2010 roku zmienionego uchwałą nr XXV/130/12 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 30 lipca 2012 r., Rada Gminy Kostomłoty uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie Siemidrożyce, w granicach określonych w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 3. 1. Załącznik nr 1 do uchwały określa następujące ustalenia planu:

- 1) granicę obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) numery porządkowe oraz symbole literowe określające przeznaczenie terenu;
- 5) granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych „OW”;
- 6) granice strefy ochrony krajobrazu „K”;
- 7) granice strefy ochrony konserwatorskiej „B”.

2. Zawarte w załączniku nr 1 do uchwały elementy informacyjne, niebędące ustaleniami planu, dotyczą:

- 1) granicy GZWP 319 Subzbiornika Prochowice – Środa Śląska;
- 2) granicy strefy ochronnej 150 m cmentarza położonego poza obszarem objętym planem;
- 3) przebiegu linii energetycznej 20 KV.

§ 4. Ustalenia planu nie określają, jako niezwiązanych z uwarunkowaniami obszaru objętego planem:

- 1) obiektów zaliczanych do dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 5. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 2) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 3) **tablicy informacyjnej** - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej niestanowiący reklamy, w szczególności w postaci szyldu zawierającego nazwę instytucji lub przedsiębiorcy oraz miejsce i rodzaj prowadzonej działalności, o powierzchni do 0,2 m², umieszczany na ścianie budynku;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi części obszaru objętego planem, ponumerowane i oznaczone symbolami literowymi określającymi przeznaczenie terenu.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. 1. Ustala się podział na wyodrębnione w załączniku nr 1 do uchwały liniami rozgraniczającymi - i ponumerowane - tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R, 2R ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny rolnicze;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RM, 2RM ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie dotyczącym zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) dla całego obszaru objętego planem – z zastrzeżeniem pkt 2 i 3 - obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; forma, materiał i wysokość ogrodzenia muszą nawiązywać do lokalnych ogrodzeń historycznych;
- 2) dla terenów rolniczych 1R i 2R – obowiązuje zakaz lokalizowania jakichkolwiek reklam i tablic informacyjnych;
- 3) dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych 1RM i 2RM obowiązują ustalenia obowiązujące dla strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego zawarte w § 8 pkt 4.

§ 8. W zakresie dotyczącym zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących - w rozumieniu obowiązujących przepisów odrębnych - znacząco oddziaływać na środowisko, oraz których działalność związana jest ze składowaniem, magazynowaniem i przetwarzaniem odpadów;
- 2) tereny oznaczone symbolami 1R, 1RM i część terenu oznaczonego symbolem 2RM położone są w granicach GZWP nr 319 Subzbiornika Prochowice - Środa Śląska, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 3) tereny oznaczone symbolami 1RM i 2RM zaliczają się do terenów chronionych akustycznie, określonych - w rozumieniu przepisów odrębnych - jako „tereny zabudowy zagrodowej”, dla których obowiązuje zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;
- 4) tereny oznaczone symbolami 1RM i 2RM objęte są strefą konserwatorską ochrony krajobrazu kulturowego „K”, w której obowiązują następujące ustalenia:
 - a) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do dwóch kondygnacji oraz wymóg stosowania dachów o stromych połaciach, krytych dachówką ceramiczną lub pokryciem w kolorze ceglastym o walorach estetycznych podobnych do walorów dachówki ceramicznej,
 - b) dostosowywanie nowej zabudowy do historycznej skali brył oraz nawiązywanie formami i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej,
 - c) przyznawanie pierwszeństwa wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, stanowiącym rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, pod warunkiem iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,
 - d) ukierunkowanie w maksymalnym stopniu form zainwestowania na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz, wykluczenie form wymagających znacznych przeobrażeń krajobrazu,
 - e) utrzymanie krajobrazu przyrodniczego, uwolnienie jego obszaru od elementów dysharmonizujących,
 - f) rekultywacja terenów zniszczonych, a w przypadku wprowadzenia nowych elementów – podnoszenie estetycznych wartości tych terenów,
 - g) zakaz umieszczania reklam, lub innych tablic niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących element obcy na tym terenie; dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji, lub szyldów sklepów i zakładów, w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej nieagresywnej formie.

§ 9. W zakresie dotyczącym zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) wprowadzenie – na całym obszarze objętym planem - strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych „OW”, w granicach której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na części terenu oznaczonego symbolem 2RM wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej „B” - historycznego układu ruralistycznego - w której obowiązują:
 - a) poddanie restauracji oraz modernizacji technicznej obiektów o wartościach zabytkowych, z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
 - b) uwzględnianie - przy modernizacji, rozbudowie i przebudowie obiektów istniejących - zasad kształtowania zabudowy wymaganych dla obszaru strefy ochrony konserwatorskiej oraz zasad zachowania ładu przestrzennego; po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z częścią istniejącą,
 - c) zharmonizowanie nowej zabudowy w zakresie poziomu posadowienia parteru i formy architektonicznej z cechami historycznej zabudowy miejscowości; zakaz dominowania nad zabudową historyczną,
 - d) formy dachów symetrycznych, dwuspadowych, naczółkowych, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38 do 45 stopni; dopuszcza się wzbogacenie formy dachu przez wprowadzenie świetlików, lukarn,
 - e) wymóg stosowania pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym,

- f) kolorystyka obiektów uwzględniająca walory estetyczne otoczenia i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi,
- g) kształtowanie elewacji w nawiązaniu do formy, podziałów okiennych i drzwiowych, detalu, kolorystyki oraz materiałów elewacyjnych stosowanych w występujących w miejscowości budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych; wymagane są elewacje tynkowane lub ceglane,
- h) zakaz stosowania tworzyw sztucznych - w tym sidingu - jako materiałów okładzinowych,
- i) wymóg usunięcia lub - w uzasadnionych przypadkach - poddania odpowiedniej przebudowie elementów dysharmonizujących, niespełniających warunków ochrony strefy konserwatorskiej,
- j) zakaz lokalizacji dominant architektonicznych i urządzeń technicznych, w tym masztów przekaźnikowych - telekomunikacyjnych - o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
- k) dopuszczenie lokalizacji silosów i zbiorników na materiały masowe - o wysokości nie przekraczającej wysokości obiektów historycznych - na tyłach działek, w miejscach nieekspozowanych, osłoniętych zabudową,
- l) zakaz prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych; istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować liniami prowadzonymi pod powierzchnią terenu.

§ 10. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) całkowity zakaz zabudowy, obowiązujący na terenach oznaczonych symbolami 1R i 2R, z wyłączeniem urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami 2R, 1RM, 2RM należy uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związane z lokalizacją czynnego cmentarza, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem 1R należy uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związane z lokalizacją linii energetycznej SN, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów w obszarze objętym planem - z przyległych dróg publicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się realizację - na zasadach określonych w przepisach odrębnych - nowych elementów infrastruktury technicznej niezbędnych dla funkcjonowania, modernizacji lub rozbudowy systemów infrastruktury technicznej położonych poza obszarem objętym planem.

§ 12. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, równą 30 %.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 13. Dla terenów rolniczych, oznaczonych symbolami 1R i 2R, ustaleń dotyczących zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu, jako niezwiązanych z przeznaczeniem terenów, nie określa się.

§ 14.1. Dla terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonego symbolem 1RM ustala się:

- 1) w zakresie dotyczącym zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia dla strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego „K”, zawarte w § 8 pkt 4;
- 2) w zakresie dotyczącym wskaźników zagospodarowania terenu obowiązują:
 - a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki - 0,15,

- b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki - 0,08,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 70 % powierzchni działki,
 - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 15 % powierzchni działki;
- 3) maksymalna wysokość budynków, mierzona do najwyższej położonej kalenicy dachu, nie może przekroczyć 10m dla budynków mieszkalnych i 12 m dla budynków gospodarczych;
- 4) obowiązek zapewnienia wszystkich miejsc postojowych, związanych z potrzebami parkowania, wewnątrz granic działki, w formie parkingu terenowego o nawierzchni brukowej z kamienia polnego lub w formie garażu;
- 5) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości - odpowiednio do wymogów ustalonych w § 8 pkt 4 i zgodnie z przepisami odrębnymi; obowiązują:
- a) określone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) określone na rysunku planu odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny;
- 6) w zakresie geometrii obowiązują formy dachów symetrycznych, dwuspadowych, naczółkowych, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38 do 45 stopni; dopuszcza się wzbogacenie formy dachu przez wprowadzenie świetlików i lukarn; dla budynków gospodarczych dopuszcza się spadki dachów od 20 do 45 stopni;
- 7) w zakresie pokrycia oraz kolorystyki dachów obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 4;
- 8) w zakresie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych i rodzajów materiałów budowlanych z jakich mogą być wykonane, obowiązują ustalenia § 7 pkt 1 oraz ustalenia zawarte w § 8 pkt 4, z zachowaniem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie zasad i warunków sytuowania tablic informacyjnych związanych z obiektem ustala się:
- a) ilość tablic informacyjnych nie może przekraczać dwu, a ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 0,4 m²,
 - b) tablice informacyjne należy zgrupować i zawiesić na ścianie przy wejściu do budynku.
2. Dopuszcza się możliwość podziałów nieruchomości, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
3. Dopuszcza się, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, obsługę terenów drogami wewnętrznymi realizowanymi w wydzielonych pasach terenu o szerokości nie mniejszej niż 5,0m.
4. W zakresie sposobów powiązań z systemami infrastruktury technicznej oraz zasad obsługi, dotyczących: zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w gaz, energię elektryczną i ciepło – w tym możliwości wykorzystania odnawialnych źródeł energii – a także w zakresie dostępu do telekomunikacyjnych połączeń bezprzewodowych, obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia zawarte w § 8 pkt 4.

§ 15. 1. Dla terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonego symbolem 2RM ustala się:

- 1) w zakresie dotyczącym zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia dla strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego „K”, zawarte w § 8 pkt 4 oraz – w granicach określonych w rysunku planu - ustalenia dla strefy ochrony konserwatorskiej „B”, zawarte w § 9 pkt 2;
- 2) w zakresie dotyczącym wskaźników zagospodarowania terenu obowiązują:
 - a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki - 0,15,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki - 0,08,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 70 % powierzchni działki,
 - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 15 % powierzchni działki;

- 3) maksymalna wysokość budynków, mierzona do najwyższej położonej kalenicy dachu, nie może przekroczyć 10m dla budynków mieszkalnych i 12 m dla budynków gospodarczych;
 - 4) obowiązek zapewnienia wszystkich miejsc postojowych, związanych z potrzebami parkowania, wewnątrz granic działki, w formie parkingu terenowego o nawierzchni brukowej z kamienia polnego lub w formie garażu;
 - 5) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości - odpowiednio do wymogów ustalonych w § 8 pkt 4 i § 9 pkt 2 i zgodnie z przepisami odrębnymi; obowiązują:
 - a) określone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) usytuowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy w określonych na rysunku planu odległościach od linii rozgraniczających tereny;
 - 6) budynki istniejące usytuowane niezgodnie z ustaleniami planu mogą być poddawane – do czasu zagospodarowania zgodnego z planem - remontom i przebudowom z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
 - 7) w zakresie geometrii obowiązują formy dachów symetrycznych, dwuspadowych, naczółkowych, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38 do 45 stopni; dopuszcza się wzbogacenie formy dachu przez wprowadzenie świetlików i lukarn; dla budynków gospodarczych dopuszcza się spadki dachów od 20 do 45 stopni;
 - 8) w zakresie pokrycia dachów i kolorystyki budynków obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 4 i § 9 pkt 2; dla budynków gospodarczych dopuszcza się spadki dachów od 20 do 45 stopni oraz krycie materiałami innymi niż dachówka ceramiczna, jednak z warunkiem zachowania formy i koloru odpowiadających odpowiednim cechom dachówki ceramicznej;
 - 9) w zakresie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych i rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, obowiązują ustalenia § 7 pkt 1 oraz ustalenia zawarte w § 8 pkt 4 i § 9 pkt 2, z zachowaniem zgodności z przepisami odrębnymi;
 - 10) w zakresie zasad i warunków sytuowania tablic informacyjnych związanych z obiektem ustala się:
 - a) ilość tablic informacyjnych nie może przekraczać dwu, a ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 0,4 m²,
 - b) tablice informacyjne należy zgrupować i zawiesić na ścianie przy wejściu do budynku.
2. Dopuszcza się możliwość podziałów nieruchomości, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
3. Dopuszcza się, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, obsługę terenów drogami wewnętrznymi realizowanymi w wydzielonych pasach terenu o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m.
4. W zakresie sposobów powiązań z systemami infrastruktury technicznej oraz zasad obsługi, dotyczących: zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w gaz, energię elektryczną i ciepło – w tym możliwości wykorzystania odnawialnych źródeł energii – a także w zakresie dostępu do telekomunikacyjnych połączeń bezprzewodowych, obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia zawarte w § 8 pkt 4 i § 9 pkt 2.

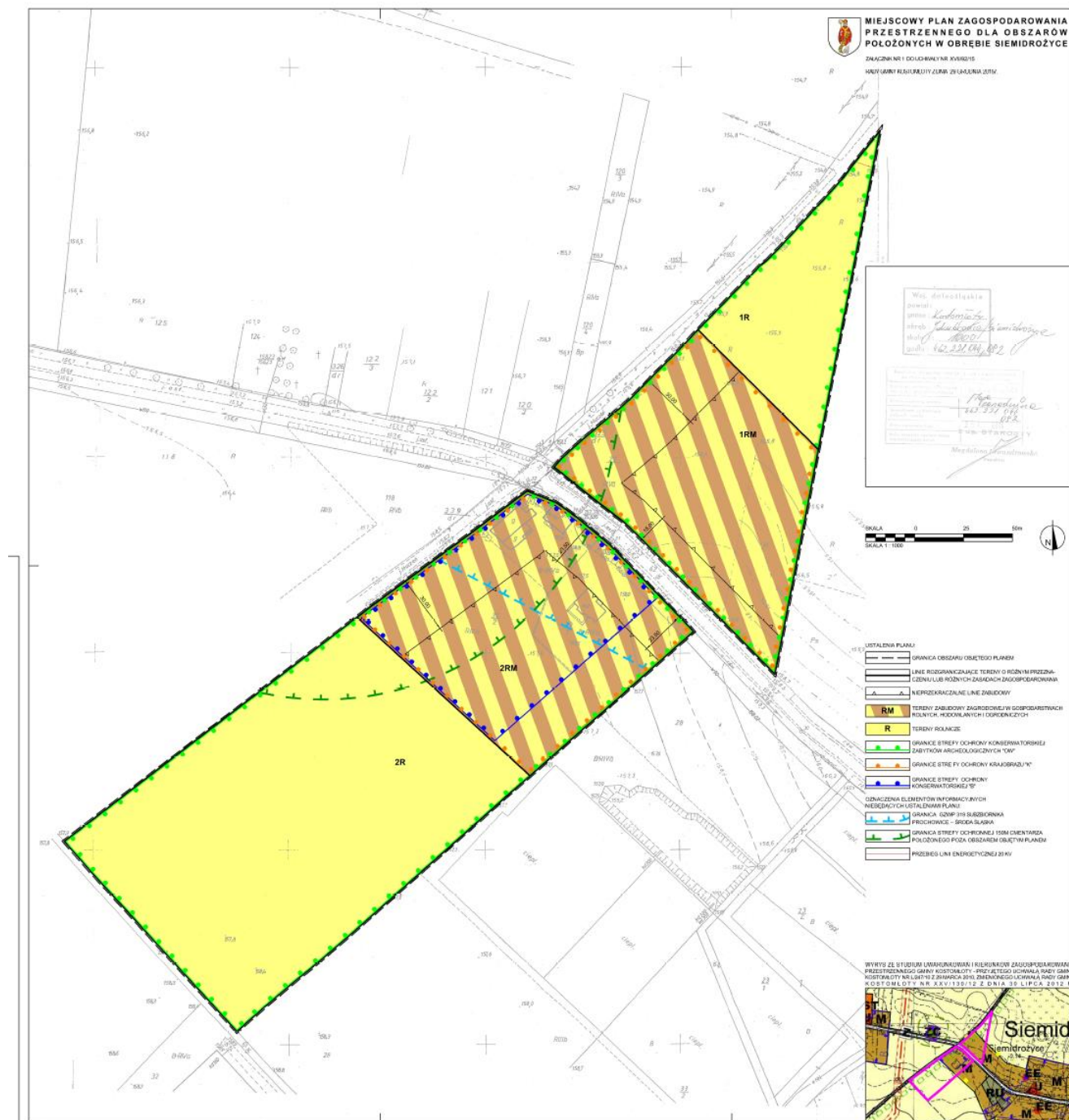
Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kostomłoty.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy:
M. Żalobniak

Załącznik nr 1 do uchwały nr XVII/92/15 Rady
Gminy Kostomłoty z dnia 29 grudnia 2015 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XVII/92/15 Rady
Gminy Kostomłoty z dnia 29 grudnia 2015 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kostomłoty o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie Siemidrożyce, zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie Siemidrożyce został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 2 października 2015r. do 26 października 2015r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 17 listopada 2015r. nie wpłynęły żadne uwagi dotyczące w/w planu.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XVII/92/15 Rady
Gminy Kostomłoty z dnia 29 grudnia 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie Siemidrożyce, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Kostomłoty oraz zasadach ich finansowania.

Ustalenia planu nie zakładają realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy. Zatem realizacja ustaleń planu nie wygeneruje kosztów, które obciążą budżet Gminy.