



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 10 listopada 2014 r.

Poz. 4749

UCHWAŁA NR LII/306/14 RADY GMINY KOSTOMŁOTY

z dnia 30 września 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie Godków.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ([Dz. U. z 2012r. poz. 647[^]](#) z późn. zmianami) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz.594 z późn. zmianami) oraz w związku z Uchwałą Nr X/65/11 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 31 maja 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie Godków, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kostomłoty uchwalonego 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 2012r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty Rada Gminy Kostomłoty uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie Godków.

2. Plan obejmuje obszar, którego granice przebiegają od północy wzdłuż granicy zainwestowania wg. ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kostomłoty, a w pozostałej części wzdłuż granicy obrębu Godków.

3. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. 1. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ustalenia w tym zakresie zawierają § 5, § 11 ÷ § 20, § 21 ust.1 oraz rysunek planu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – ustalenia w tym zakresie zawierają § 11 ÷ § 20 oraz rysunek planu;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - ustalenia w tym zakresie zawiera § 6 oraz rysunek planu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ustalenia w tym zakresie zawiera § 8 oraz rysunek planu;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ustalenia w tym zakresie zawiera § 7 ;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów - ustalenia w tym zakresie zawierają § 11 ÷ § 20 oraz rysunek planu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - ustalenia w tym zakresie zawierają § 2 ust. 2 , § 9 oraz rysunek planu;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - ustalenia w tym zakresie zawiera § 10;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - ustalenia w tym zakresie zawierają § 11 ÷ § 20 oraz rysunek planu;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - ustalenia w tym zakresie zawiera § 21 oraz rysunek planu;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ustalenia w tym zakresie zawierają § 11 ÷ § 20;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 - ustalenia w tym zakresie zawiera § 22.

2. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) uwarunkowania wymagające wyznaczenia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie Godków;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem literowym i numerem;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego warunkujące prawidłową realizację funkcji podstawowej;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie określone w ustaleniach szczegółowych, które może zajmować część terenu stanowiącą nie więcej niż 30 % jego powierzchni;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynków i budowli przekrytych dachami, za wyjątkiem przekroczenia o maksimum 1,5 m takimi elementami jak: schody zewnętrzne, rampy, balkony, okapy, gzymsy, wykusze, werandy, ganki

i zadaszania stref wejściowych oraz przekroczeń dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych; jeżeli rysunek planu nie określa linii zabudowy należy stosować przepisy odrębne;

- 6) **wskaźniku zabudowy działki** – należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek powierzchni zabudowy budynków i budowli przekrytych dachami zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki;
- 7) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość wyrażoną w metrach, mierzoną od najniższego poziomu terenu w miejscu usytuowania obiektu budowlanego do najwyższej położonej krawędzi dachu w przypadku budynków i wiat oraz do najwyższego punktu w przypadku pozostałych obiektów budowlanych;
- 8) **dachu symetrycznym** - należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połąci przekrywających główną bryłę budynku oraz kalenicy biegnącej w jej osi;
- 9) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia poniżej 15⁰;
- 10) **wymaganych kierunkach głównej kalenicy** – należy przez to rozumieć kierunki przebiegu kalenicy dachu przekrywającego główną bryłę nowoprojektowanego budynku; na rysunku planu określono dwa wymagane kierunki głównej kalenicy, co oznacza wymóg dostosowania się do co najmniej jednego z tych kierunków;
- 11) **głównej bryle budynku** – należy przez to rozumieć budynek lub jego czytelnie wyodrębnioną większą część;
- 12) **terenie zabudowy mieszkaniowej o charakterze wiejskim** – należy przez to rozumieć teren, na którym ustala się równorzędnie lokalizację: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej wraz z towarzyszącymi obiektami gospodarczymi i garażami oraz zabudowy zagrodowej;
- 13) **terenie zabudowy usługowej** - należy przez to rozumieć teren, na którym ustala się lokalizację następujących usług:
 - a) handel,
 - b) gastronomia,
 - c) gabinety lekarskie, stomatologiczne i rehabilitacyjne,
 - d) odnowa biologiczna,
 - e) działalność biurowa, poczta i telekomunikacja,
 - f) oświata, nauka i kultura,
 - g) kult religijny,
 - h) sport i rekreacja,
 - i) turystyka,
 - j) praca twórcza,
 - k) drobna działalność rzemieślnicza z wyłączeniem gospodarki odpadami;
- 14) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć świadomie komponowaną roślinność spełniającą funkcje: estetyczne, rekreacyjne, zdrowotne lub osłonowe wraz z towarzyszącymi obiektami małej architektury, oczkami wodnymi i ścieżkami;
- 15) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć wolno stojące urządzenia reklamowe i tablice informacyjne, nie pełniące równocześnie innych funkcji;
- 16) **gminnych obiektach informacji wizualnej** – należy przez to rozumieć wolno stojące urządzenia i tablice informacyjne służące informacji gminnej, nie pełniące równocześnie innych funkcji.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 2) przeznaczenie terenów - wyrażone na rysunku planu symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi poszczególne tereny, w tym tereny komunikacyjne;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymagane kierunki głównej kalenicy;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego;
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych „OW”;
- 8) granica obszaru objętego planem, rozumiana jako tożsama z przyległymi do niej liniami rozgraniczającymi.

2. Pozostałe oznaczenia zawarte na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) **M,U** - tereny zabudowy mieszkaniowej o charakterze wiejskim i zabudowy usługowej;
- 2) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **RM** - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 4) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 5) **US** - tereny usług sportu i rekreacji;
- 6) **ZC** - teren cmentarza;
- 7) **R** - tereny rolnicze;
- 8) **ZL** – lasy;
- 9) **WS** - wody powierzchniowe, śródlądowe;
- 10) **E** - teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka - stacja transformatorowa wraz z siecią elektroenergetyczną;
- 11) **KD/Z** – publiczna droga zbiorcza;
- 12) **KDW** - drogi wewnętrzne obsługujące tereny zainwestowany.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) energię dla celów grzewczych i technologicznych należy pozyskiwać z wykorzystaniem proekologicznych systemów ogrzewania;
- 2) ustala się klasyfikację akustyczną terenów objętych planem zgodną z ustaleniami zawartymi w tabeli 1:

Tabela 1. Klasyfikacja akustyczna terenów

Lp.	Symbol terenu	Klasyfikacja akustyczna
1.	M,U	tereny mieszkaniowo-usługowe
2.	MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
3.	RM	tereny zabudowy zagrodowej
4.	US	tereny rekreacyjno - wypoczynkowe
5.	tereny pozostałe	tereny nie podlegają ochronie akustycznej

- 3) ewentualna uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie poszczególnych działek nie może naruszać standardów jakościowych środowiska ustalonych dla terenów sąsiednich;
- 4) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem do odbiornika należy podczyścić i zneutralizować w zakresie substancji ropopochodnych i chemicznych, o ile z przepisów szczególnych nie wynika inaczej;
- 5) gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne;

6) ustala się ochronę krajobrazu kulturowego poprzez ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zawarte w § 8 oraz ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.

§ 7. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na przestrzeń publiczną w obszarze objętym planem składają się:
 - a) droga KD/Z.1,
 - b) ogrodzenia usytuowane od strony w/w drogi,
 - c) tereny U.1, U.2, US.1 oraz US.2;
- 2) w obrębie przestrzeni publicznej ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji nośników reklamowych, oraz banerów i tablic reklamowych na ogrodzeniach za wyjątkiem gminnych obiektów informacji wizualnej,
 - b) warunki lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo – usługowych, według ustaleń szczegółowych dla terenów US.1, US.2, U.2 oraz KD/Z.1;
- 3) w odniesieniu do ogrodzeń usytuowanych od strony przestrzeni publicznej wprowadza się:
 - a) wymóg stosowania form ażurowych o powierzchni prześwitów minimum 50%,
 - b) zakaz stosowania ogrodzeń z przęsłami wykonanymi z odlewów betonowych.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze objętym planem znajdują się zabytki nieruchome, wpisane do gminnej ewidencji zabytków, wymienione w tabeli 2:

Tabela 2. Wykaz obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków

L.p.	Obiekt	Adres
1.	Historyczny układ ruralistyczny wsi wraz z nawarstwieniami archeologicznymi	obszar w granicach określonych na rysunku planu
2.	Kościół filialny p.w. Siedmiu Boleści Najświętszej Marii Panny	
3.	Teren dawnego cmentarza komunalnego	Zachodnia część wsi w granicach określonych na rysunku planu
4.	Dom mieszkalny	Godków 8
5.	Zagroda nr 10	Godków 10
6.	Dom mieszkalno-gospodarczy w zagrodzie nr 10	
7.	Budynek inwentarsko-gospodarczy w zagrodzie nr 10	
8.	Stodoła w zagrodzie nr 10	
9.	Dom mieszkalno-gospodarczy w zagrodzie nr 11	Godków 11
10.	Stodoła w zagrodzie nr 11	
11.	Dom mieszkalny	Godków 12
12.	Zagroda nr 19	Godków 19
13.	Dom mieszkalny w zagrodzie nr 19	
14.	Brama w zagrodzie nr 19	
15.	Dom mieszkalny	Godków 22

- 2) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego, której granice są tożsame z granicami historycznego układu ruralistycznego wsi Godków wraz z nawarstwieniami archeologicznymi, objętego wpisem do gminnej ewidencji zabytków;

- 3) w granicach strefy, o której mowa w pkt 2 ustala się:
- a) wymóg zachowania oraz konserwacji historycznego układu przestrzennego oraz poszczególnych obiektów składających się na ten układ,
 - b) wymóg konserwacji oraz restauracji obiektów zabytkowych z dostosowaniem do obecnej lub projektowanej funkcji,
 - c) w przypadku lokalizacji nowej zabudowy ustala się następujące wymogi:
 - gabaryty, skala oraz forma architektoniczna - w nawiązaniu do zabudowy istniejącej,
 - główna bryła budynków – na rzucie prostokąta,
 - dachy - strome, symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie $40^{\circ} \div 45^{\circ}$, kryte dachówką w kolorze ceglonym chyba, że z ustaleń szczegółowych wynika inaczej,
 - nakaz stosowania w wykończeniu elewacji materiałów tradycyjnych dla regionu – materiałów ceramicznych (cegły), drewna, tynku, kamienia,
 - zakaz lokalizacji garaży i budynków gospodarczych – blaszanych,
 - zakaz stosowania syntetycznych okładzin typu siding;
 - nakaz stosowania stonowanej kolorystyki o gamie charakterystycznej dla materiałów naturalnych;
 - d) zakaz lokalizacji nośników reklamowych oraz banerów;
 - e) możliwość umieszczania na elewacji budynku 1 reklamy lub tablicy informacyjnej związanej bezpośrednio z działalnością prowadzoną w granicach nieruchomości, o powierzchni nie przekraczającej $1,00 \text{ m}^2$; reklamy i tablice informacyjne umieszczane na budynkach nie mogą kolidować z historyczną kompozycją elewacji i zakrywać elementów wystroju elewacji takich jak: gzymsy opaski okienne i drzwiowe, pilastry i tp. elementy zdobnicze;
 - f) dopuszczenie lokalizacji placów składowych i gospodarczych oraz silosów i zbiorników na materiały masowe na zapleczu zabudowy zlokalizowanej w części frontowej działki;
 - g) zakaz stosowania ogrodzeń z przęsłami wykonanymi z odlewów betonowych,
 - h) maksymalną wysokość zabudowy – 10,00 m, z dopuszczeniem odstępstw zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - i) zakaz lokalizacji wolno stojących konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekąźnikowymi;
 - j) wydzielone liniami zabudowy wnętrza urbanistyczne, oddzielające nowoprojektowaną zabudowę od historycznego zainwestowania, należy zagospodarować zielenią w formie czytelnej kompozycji przestrzennej tj. grupy lub szpalery drzew, krzewów, żywopłoty itp., z dopuszczeniem lokalizacji obiektów o których mowa § 11 pkt 6.
- 4) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, w granicach której ustala się wymogi jak w pkt 3 c ÷ i;
- 5) dodatkowe nakazy, zakazy oraz dopuszczenia i ograniczenia realizujące wymogi określone w pkt 3 określają ustalenia zawarte na rysunku planu oraz w § 11 ÷ § 20;
- 6) w odniesieniu do obiektów figurujących w gminnej ewidencji zabytków ustala się:
- a) w odniesieniu do zagród - wymóg zachowania historycznego rozplanowania zabudowy, gabarytów i formy głównych brył budynków oraz rodzaju materiałów wykończeniowych;
 - b) w odniesieniu do budynków - wymóg zachowania gabarytów i formy głównej bryły budynku, rodzaju materiałów wykończeniowych, formy i zasady rozmieszczenia otworów oraz detalu architektonicznego,
 - c) w odniesieniu do bramy – zachowanie bramy i furtki oraz ceglanych elementów ogrodzenia przy bramie i furtce, w przypadku remontu ustala się wymóg odtworzenia detali elementów ogrodzenia.

d) w odniesieniu do terenu dawnego cmentarza komunalnego – wymóg zachowania istniejących nagrobków lub utworzenia dla nich lapidarium, zagospodarowania terenu zielenią urządzoną oraz wydzielenia terenu cmentarza żywopłotem lub ogrodzeniem trwałym w formie muru kamiennego lub klinkierowego pełnego lub z ażurowymi przęsłami z metaloplastyki.

e) prace i działania inwestycyjne przy obiektach zabytkowych, o których mowa w pkt 1, wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) na obszarze objętym planem znajdują się stanowiska archeologiczne wymienione w tabeli 3

Tabela 3. Wykaz stanowisk archeologicznych

Lp. (nr na rysunku planu)	Nr obszaru AZP	Nr stanowiska	Położenie	Opis
1.	brak	2	Dz. nr 51/1 wraz z otoczeniem	Kościół filialny p.w. Siedmiu Boleści Najświętszej Marii Panny, od XVIII w.
2.	82-24	1/31	Centralna część wsi Godków	osada, późne średniowiecze

8) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych „OW”, obejmującą cały obszar planu, dla której obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie iż jest on zabytkiem należy bezzwłocznie podjąć czynności – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Wprowadza się ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych według regulacji zawartych w tabeli 4:

Tabela 4. Ustalenia dotyczące terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

Lp.	Tereny lub obiekty podlegające ochronie	sposoby zagospodarowania
1.	Lasy	Zasady zagospodarowania – zgodne z planem urządzenia lasów oraz przepisami odrębnymi.
2.	Zabytki o których mowa w § 8	Położenie obiektów figurujących w gminnej ewidencji zabytków, stanowisk archeologicznych, a także granic stref ochrony konserwatorskiej określa rysunek planu; Zasady zagospodarowania w/w terenów i obiektów regulują przepisy § 8, ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały, oraz przepisy odrębne.
3.	Obszar szczególnego zagrożenia powodzią	Granicę obszaru oznaczono na rysunku planu. Zasady zagospodarowania regulują ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały oraz przepisy odrębne.
4.	Strefa ochrony sanitarnej wokół cmentarza	Granicę obszaru oznaczono na rysunku planu. Zasady zagospodarowania regulują ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały oraz przepisy odrębne.

§ 10. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 800m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 15,00 m;
- 3) parametry określone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogową;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego winien mieścić się w zakresie 70⁰ ÷ 110⁰.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

§ 11. Wprowadza się następujące ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach od **M,U.1** do **M,U.7** :

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów - tereny zabudowy:
 - a) mieszkaniowej o charakterze wiejskim,
 - b) usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenów :
 - a) zieleń urządzona,
 - b) wody powierzchniowe, śródlądowe – stawy i ciekі wodne,
 - c) drogi wewnętrzne;
- 3) określenie linii zabudowy:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zdefiniowane w §3 pkt 5,
 - b) położenie linii zabudowy określa rysunek planu,
 - c) odległości linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu od przyległych ciągów komunikacyjnych wynoszą:
 - w granicach terenu M,U.1: od drogi KD/Z.1 – 6,00 m ze zmianą odległości w dostosowaniu do istniejącej zabudowy, od drogi KDW.1 – 3,50 m ze zmianą odległości w dostosowaniu do istniejącej zabudowy,
 - w granicach terenu M,U.2 – 6,00 m,
 - w granicach terenu M,U.3 – 6,00 m ze zmianą odległości w dostosowaniu do istniejącej zabudowy,
 - w granicach terenu M,U.4 – od drogi KD/Z.1 – 6,00 m ze zmianą odległości w dostosowaniu do istniejącej zabudowy, od dróg KDW.3 i KDW.4 – 4,00 m,
 - w granicach terenów M,U.5, M,U.6, M,U.7 - 6,00 m ze zmianą odległości w dostosowaniu do istniejącej zabudowy;
- 4) wymagania w zakresie kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 10,00 m, z dopuszczeniem przekroczenia jej do 12,00 m dla budowli związanych z gospodarką rolną wraz z niezbędnymi urządzeniami i instalacjami,
 - b) forma dachów – symetryczne, dwuspadowe z dopuszczeniem naczółków, o kącie nachylenia połaci dachowych $40^{\circ} \div 45^{\circ}$, z możliwością realizacji dachów płaskich lub o kącie nachylenia połaci powyżej 20° dla lukarn, facjat, stref wejściowych, itp.,
 - c) wskaźnik zabudowy działki:
 - dla terenów M,U.3 ÷ M,U.7 – od 0,01 do 0,35,
 - dla terenów M,U.1, M,U.2 – od 0,01 do 0,20,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - dla terenów M,U.3, M,U.4, M,U.5, M,U.6 – od 0,01 do 0,70,
 - dla terenów M,U.1, M,U.2, M,U.7 – od 0,01 do 0,40,
 - e) dopuszcza się następujące odstępstwa od wymagań określonych w lit. b):
 - w budynkach garażowych, gospodarczych i inwentarskich – zmniejszenie kąta nachylenia połaci dachowych do min. 20° ,
 - w budynkach istniejących krytych dachami o innej geometrii i innym pokryciu - na rzecz zachowania lub kontynuacji stanu istniejącego,

- f) w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków należy ujednoczyć cały budynek w zakresie geometrii i kąta nachylenia dachów oraz rodzaju pokrycia dachu, materiałów elewacyjnych i detalu architektonicznego;
 - g) w przypadku rozbudowy istniejących budynków o wysokości przekraczającej 10,00 m należy istniejącą wysokość budynku traktować jako maksymalną;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 50%;
- 6) na terenach M,U.3 ÷ M,U.5 dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy obiektami gospodarczymi i oraz obiektami małej architektury o maksymalnej wysokości 6,00 m i maksymalnej szerokości elewacji frontowej 6,00 m, pod warunkiem zachowania minimalnej odległości od linii rozgraniczających przyległych dróg – 6,00 m;
- 7) wymagania dotyczące miejsc do parkowania:
- a) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
 - 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej w lokalach użytkowych,
 - b) miejsca do parkowania należy urządzić w obrębie działki budowlanej - jako terenowe lub w garażach;
- 8) wymagania dotyczące dróg wewnętrznych:
- a) minimalna szerokość dróg wewnętrznych – 8,00 m,
 - b) drogi wewnętrzne w formie sięgaczy należy zakończyć placami manewrowymi o wymiarach min. 15,00 m x 15,00 m;
- 9) nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenów.

§ 12. Wprowadza się następujące ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach od **MN.1** do **MN.3** :

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenów :
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) zabudowa zagrodowa;
- 3) określenie linii zabudowy:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zdefiniowane w §3 pkt 5,
 - b) położenie linii zabudowy określa rysunek planu,
 - c) odległości linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu od przyległych ciągów komunikacyjnych wynoszą :
 - w granicach terenu MN.1: od drogi KDW.3 i KDW.5 – 6,0 m, od drogi KD/Z.1 – w układzie schodkowym przy minimalnej odległości załamań linii – 8,00 m,
 - w granicach terenu MN.2 – 6,00 m,
 - w granicach terenu MN.3 – 6,00 m, z lokalną zmianą w sąsiedztwie terenu WS.3 przy drodze KD/Z.1 od 4,00 do 11,80 m ;
- 4) wymagania w zakresie kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 10,00 m, z dopuszczeniem przekroczenia jej do 12,00 m dla budowli związanych z gospodarką rolną wraz z niezbędnymi urządzeniami i instalacjami,
 - b) forma dachów – symetryczne, dwuspadowe z dopuszczeniem naczółków, o kącie nachylenia połąci dachowych 40⁰ ÷ 45⁰, z możliwością realizacji dachów płaskich lub o kącie nachylenia połąci powyżej 20⁰ dla lukarn, facjat, stref wejściowych, itp.,

- c) wskaźnik zabudowy działki – od 0,01 do 0,20,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,40,
 - e) dopuszcza się następujące odstępstwa od wymagań określonych w lit. b:
 - w budynkach garażowych, gospodarczych i inwentarskich – zmniejszenie kąta nachylenia połaci dachowych do min. 20° ,
 - w budynkach istniejących krytych dachami o innej geometrii i innym pokryciu - na rzecz zachowania lub kontynuacji stanu istniejącego,
 - f) w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków należy ujednoczyć cały budynek w zakresie geometrii i kąta nachylenia dachów oraz rodzaju pokrycia dachu, materiałów elewacyjnych i detalu architektonicznego,
 - g) w przypadku rozbudowy istniejących budynków o wysokości przekraczającej 10,00 m należy istniejącą wysokość budynku traktować jako maksymalną;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 70%;
- 6) wymagania dotyczące miejsc do parkowania:
- a) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
 - 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej w lokalach użytkowych,
 - b) miejsca do parkowania należy urządzić w obrębie działki budowlanej - jako terenowe lub w garażach;
- 7) wymagania dotyczące dróg wewnętrznych:
- a) minimalna szerokość dróg wewnętrznych – 8,00 m,
 - b) drogi wewnętrzne w formie sięgaczy należy zakończyć placami manewrowymi o wymiarach min. 15,00 m x 15,00 m;
- 8) nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenów.

§ 13. Wprowadza się następujące ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach **RM.1** i **RM.2** :

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenów :
 - a) wody powierzchniowe, śródlądowe – stawy rybne i inne zbiorniki wodne dla potrzeb rolnictwa,
 - b) drogi wewnętrzne w zakresie nie naruszającym przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- 3) określenie linii zabudowy:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zdefiniowane w §3 pkt 5,
 - b) położenie linii zabudowy określa rysunek planu,
 - c) odległości linii zabudowy, oznaczonych na rysunku planu, od przyległych ciągów komunikacyjnych wynoszą 6,00 m;
- 4) wymagania w zakresie kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 10,00 m, z dopuszczeniem przekroczenia jej poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego do 20,00 m dla budowli związanych z gospodarką rolną wraz z niezbędnymi urządzeniami i instalacjami,
 - b) forma dachów –symetryczne, dwuspadowe z dopuszczeniem naczółków, o kącie nachylenia połaci dachowych $40^{\circ} \div 45^{\circ}$, z możliwością realizacji dachów płaskich lub o kącie nachylenia połaci powyżej 20° dla lukarn, facjat, stref wejściowych, itp.,

- c) wskaźnik zabudowy działki – od 0,01 do 0,30,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,40,
 - e) dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia połaci dachowych do min. 20⁰ w budynkach garażowych, gospodarczych i inwentarskich;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 50%;
- 6) wymagania dotyczące miejsc do parkowania:
- a) minimalna liczba miejsc do parkowania - 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
 - b) miejsca do parkowania należy urządzić w obrębie działki budowlanej - jako terenowe lub w garażach;
- 7) nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenów.

§ 14. Wprowadza się następujące ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach **U.1** i **U.2** :

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów:
- a) dla terenu U.1 - usługi wymienione w §3 pkt 13 lit. g,
 - b) dla terenu U.2 – usługi wymienione w §3 pkt 13 lit. a, b, e, f;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenów :
- a) zieleń urządzona,
- 3) określenie linii zabudowy:
- a) w granicach terenu U.2 ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zdefiniowaną w §3 pkt 5,
 - b) położenie linii zabudowy określa rysunek planu,
 - c) odległości linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu od drogi KD/Z.1 wynosi 6,00 m;
- 4) wymagania w zakresie kształtowania zabudowy w granicach terenu U.2:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 10,00 m,
 - b) forma dachów – strome, symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 40⁰ ÷ 45⁰, z dopuszczeniem odstępstwa na rzecz zachowania lub kontynuacji stanu istniejącego oraz z możliwością realizacji dachów płaskich lub o kącie nachylenia połaci powyżej 20⁰ dla lukarn, facjat, stref wejściowych, itp.,
 - c) wskaźnik zabudowy działki – od 0,25 do 0,45,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,25 do 0,70,
 - e) w przypadku rozbudowy istniejącego budynku należy ujednoczyć cały budynek w zakresie geometrii i kąta nachylenia dachów oraz rodzaju pokrycia dachu , materiałów elewacyjnych i detalu architektonicznego,
 - f) ustala się zakaz realizacji wolno stojących budynków gospodarczych lub garażowych;
- 5) w granicach terenu U.2 minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 20%;
- 6) wymagania dotyczące miejsc do parkowania:
- a) w granicach terenu U.2 minimalna liczba miejsc do parkowania – 3 miejsca w obrębie terenu,
 - b) dla terenu U.1 należy zapewnić minimum 2 miejsca do parkowania jako przyuliczne w granicach drogi KD/Z.1;
- 7) wymagania dotyczące tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenów:
- a) na terenie U.1 nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenu,

b) na terenie U.2 dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie i urządzenie terenu w związku z organizacją imprez sportowych i rozrywkowych na czas trwania tych imprez;

8) teren U.1 jest terenem rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 15. Wprowadza się następujące ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach **US.1** i **US.2** :

1) przeznaczenie podstawowe terenów – tereny usług sportu i rekreacji

2) przeznaczenie uzupełniające terenów - zieleń urządzone,

3) wymagania w zakresie kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- w przypadku zastosowania dachów płaskich – 4,00 m,

- w przypadku zastosowania dachów stromych – 6,00 m,

b) forma dachów – płaskie lub strome, symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci min. 25⁰,

c) wskaźnik zabudowy działki:

- w granicach terenu US.1 – od 0,01 do 0,03,

- w granicach terenu US.2 – od 0,01 do 0,11,

d) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,11;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 80%;

5) wymagania dotyczące miejsc do parkowania:

a) minimalna liczba miejsc do parkowania w granicach terenu US.1 – 10,

b) minimalna liczba miejsc do parkowania w granicach terenu US.2 - 3,

c) miejsca do parkowania należy urządzić w obrębie terenu, z dopuszczeniem usytuowania miejsc postojowych dla użytkowników terenu US.2 w granicach terenu U.2 lub w obrębie terenu KDW.6;

6) ustalenia dotyczące tymczasowego zagospodarowania i urządzenia terenów - dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie i urządzenie terenu w związku z organizacją imprez sportowych i rozrywkowych na czas trwania tych imprez.

§ 16. Wprowadza się następujące ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **ZC.1** :

1) przeznaczenie podstawowe terenu – teren cmentarza;

2) dopuszcza się budowę kaplicy cmentarnej o następujących parametrach zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 10,00 m,

b) forma dachu – stromy, symetryczny, dwuspadowy o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 40⁰ ÷ 45⁰,

c) wskaźnik powierzchni zabudowy – od 0,01 do 0,10,

d) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,10;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 75%;

4) nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i urządzenia terenu;

5) teren ZC.1 jest terenem rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 17. Wprowadza się następujące ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach od **R.1** do **R. 6** :

1) przeznaczenie podstawowe terenów – tereny rolnicze;

2) przeznaczenie uzupełniające terenów - wody powierzchniowe, śródlądowe;

3) ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów stanowiących uzupełniające przeznaczenie terenów;

4) nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenów.

§ 18. Wprowadza się następujące ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach od **ZL.1** do **ZL.2** :

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów – lasy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenów – nie ustala się;
- 3) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną w zakresie określonym w przepisach odrębnych;
- 4) nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenów.

§ 19. Wprowadza się następujące ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach od **WS.1** do **WS.3** :

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów – wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenów - kładki i pomosty oraz budowle hydrotechniczne;
- 3) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem obiektów stanowiących uzupełniające przeznaczenie terenów;
- 4) nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenu.

§ 20. Wprowadza się następujące ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **E.1** :

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka - stacja transformatorowa wraz z siecią elektroenergetyczną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu – nie ustala się;
- 3) ustala się wymóg zachowania obiektu w obecnej formie architektonicznej;
- 4) nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenu.

§ 21. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji :

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem **KD/Z.1** ustala się:
 - a) przeznaczenie terenu – publiczna droga zbiorcza – odcinek drogi powiatowej nr 2084 D,
 - b) klasa techniczna – „Z” – zbiorcza,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających – w istniejących granicach ewidencyjnych tj.: od 7,00 do 21,00 m,
 - d) jezdnia dwukierunkowa, z co najmniej jednostronnym chodnikiem,
 - e) dopuszcza się lokalizację przystanków autobusowych oraz wiat przystankowych i kiosków zintegrowanych z wiatami,
 - f) teren KD/Z.1 stanowi przestrzeń publiczną w obrębie której obowiązują ustalenia § 7;
 - g) teren KDZ.1 jest terenem rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami od **KDW.1** do **KDW. 8** ustala się:
 - a) przeznaczenie terenów – drogi wewnętrzne,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - KDW.1 - w istniejących granicach ewidencyjnych tj.: od 5,00 do 10,80 m,
 - KDW.2 - 6,00 m z poszerzeniem przy skrzyżowaniu z droga KDW.1,
 - KDW.3 - w części północnej 10,00 m, w części wschodniej od 7,00 do 7,40 m, z poszerzeniami przy skrzyżowaniach,
 - KDW.4 - od 5,80 do 6,00 m z poszerzeniami przy drogach KD/Z.1 i KDW.3,
 - KDW.5 – w istniejących granicach ewidencyjnych, tj. od 6,70 do 7,40 m,
 - KDW.6 – w części południowej i zachodniej od 8,00 do 9,00 m, w części wschodniej 10,00 m, z poszerzeniami na zakrętach oraz przy skrzyżowaniach,

- KDW.7 – w istniejących granicach ewidencyjnych, tj. 6,00 m,
- KDW.8 – 6,00 m

c) parametry nawierzchni utwardzonych:

- KDW.1, KDW.2, KDW.4, KDW.5, KDW.7, KDW.8 – nawierzchnie w formie ciągów pieszo-jezdnych,
- KDW.3 i KDW.6 – jezdnia dwukierunkowa z co najmniej jednostronnym chodnikiem.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę ustala się z istniejącej sieci wodociągowej rozbudowywanej w dostosowaniu do potrzeb; dopuszcza się trwałą adaptację istniejących rozwiązań indywidualnych w zakresie zaopatrzenia w wodę oraz budowę nowych indywidualnych lub grupowych studni bądź ujęć dla celów gospodarczych;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych z obszaru objętego planem do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej poprzez zastosowanie rozwiązań indywidualnych tj. zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków ;
- 3) gospodarkę wodami opadowymi i roztopowymi należy rozwiązać zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną, a także usunięcie kolizji z istniejącą siecią elektroenergetyczną średniego napięcia należy rozwiązać w oparciu o warunki określone przez operatora sieci; w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego oraz strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego nie dopuszcza się budowy napowietrznych sieci elektroenergetycznych;
- 5) wyposażenie w pozostałe media należy rozwiązać w oparciu o warunki określone przez gestorów sieci;
- 6) obiekty infrastruktury technicznej można lokalizować na wszystkich terenach przy zachowaniu następujących warunków:
 - a) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających tereny lub wzdłuż granic działek, chyba że z wymagań technicznych wynika inaczej,
 - b) w granicach terenów rolnych i leśnych należy zachować wymagania przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- 7) dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię dla celów indywidualnych z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW; nie dopuszcza się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 8) lokalizacja inwestycji w zakresie łączności publicznej na terenach, na których w ramach przeznaczenia podstawowego ustalono zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jest dopuszczalna wyłącznie w zakresie infrastruktury o nieznacznym oddziaływaniu, w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 22. Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% .

Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE

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

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

Przewodniczący Rady Gminy:
J. Gawlik

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LII/306/14 Rady
Gminy Kostomłoty z dnia 30 września 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i są wynikiem uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie Godków:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy - zgodnie z art. 3. ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. Nr 72, poz. 747 z późn. zm.) i są bezpośrednim skutkiem uchwalenia planu, obejmują budowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 2. Zadania w zakresie realizacji inwestycji infrastrukturalnych finansowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami i zawartymi umowami, z budżetu gminy i ze źródeł zewnętrznych, tj. m.in.: kredytów i pożyczek, funduszy unijnych i innych.

§ 3. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej oraz ochronie środowiska.