



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 11 lipca 2017 r.

Poz. 3192

UCHWAŁA NR XL/241/17 RADY GMINY KOSTOMŁOTY

z dnia 27 czerwca 2017

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie Samsonowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) oraz w związku z uchwałą Nr XXXVI/204/13 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 30 kwietnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie Samsonowice, po stwierdzeniu, że ustalenia projektu planu miejscowego nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kostomłoty przyjętego uchwałą Nr L/247/2010 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 29 marca 2010 r., zmienionego uchwałą nr XXV/130/12 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 30 lipca 2012 r. oraz uchwałą nr XXIV/152/16 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 23 czerwca 2016 r., Rada Gminy Kostomłoty uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie Samsonowice, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar, którego granice określono na rysunku planu stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu, zwany dalej rysunkiem, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie Samsonowice, w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kostomłoty o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kostomłoty o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o spadku do 10°;
- 2) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub naczółkowy ze ścianami szczytowymi i z kalenicą, o kącie nachylenia symetrycznych połaciach dachowych w przedziale 38° - 45°;

- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość, w jakiej mogą się znajdować budynki oraz budowle służące produkcji rolniczej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych od linii rozgraniczającej terenu, przy czym:
 - a) okapy i gzymsy, mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 0,8 m,
 - b) części budynków, takich jak balkony, galerie, wykusze, wyłącznie na kondygnacjach wyższych niż parter, mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 1,3 m,
 - c) daszki wejściowe, mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 30%;
- 5) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej, tablice z nazwą ulicy, numerem posesji, z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi;
- 7) urządzeniach sportowych i rekreacyjnych – należy przez to rozumieć takie urządzenia jak: place zabaw, place do gier i boiska z nawierzchnią naturalną, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem miejscowym

§ 3. Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenów, wyznaczonych na rysunku liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami 1MN, 2MN, 3MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku symbolami 1M, 2M;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku symbolem 1M/U;
- 4) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku symbolami 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM;
- 5) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, 5R;
- 6) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku symbolami 1WS, 2WS;
- 7) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczony na rysunku symbolem 1E;
- 8) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku symbolami 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ;
- 9) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW.

§ 4. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) lokalizację budynków oraz budynków i budowli służących produkcji rolniczej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych o określonych w planie parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i przepisami odrębnymi;
- 2) oznaczone na rysunku symbolem obszary, w których ustala się lokalizację nowych budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych na terenach 1MN, 2MN, 1M, 2M, 1M/U, 2RM, 3RM, 4RM, przy czym obszary te nie ograniczają lokalizacji pozostałych rodzajów budynków z zastrzeżeniem § 6 pkt. 1) lit. g);
- 3) zasady projektowania zewnętrznej kolorystyki budynków:
 - a) kolory ścian – odcienie szarości, bieli, beży, koloru ceglastego,
 - b) stosowanie wyłącznie jednego koloru dominującego dla wszystkich ścian budynku,
 - c) stosowanie nie więcej niż 2 kolorów uzupełniających dla ścian budynku,
 - d) stosowanie kolorów uzupełniających wyłącznie dla:

- podkreślenia odrębności bryłowej części budynków takich jak: garaże, wiatrołapy, wykusze i przybudówki itp.,
 - podkreślenia detali architektonicznych takich jak: gzymsy, cokoły, pilastry, obramienia okienne i drzwiowe,
 - elewacje tynkowane, ceglane nieszkliwione lub drewniane, nawiązujące do historycznych elementów istniejących budynków,
- e) stosowanie pokryć dachowych dachów stromych w kolorze ceglastym - dachówka ceramiczna lub materiał imitujący dachówkę, z zastrzeżeniem §6 pkt 1 lit. f, pkt 2 lit. c, pkt 3 lit. e;
- 4) ogrodzenia ażurowe wzdłuż dróg publicznych i wewnętrznych z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 4:
- a) o wysokości do 1,5 m,
 - b) z metalu, kamienia, drewna, klinkieru, lub ceramiki, w tym tynkowanej.
2. Dla istniejących w chwili uchwalenia planu budynków dopuszcza się:
- 1) rozbudowę tych budynków z zachowaniem istniejącej wysokości i geometrii dachów;
 - 2) rozbudowę tych budynków wykraczających poza linie zabudowy, zgodnie z tymi liniami;
 - 3) nadbudowę tych budynków wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu;
 - 4) zmianę funkcji budynków na mieszkalne, niezależnie od wyznaczonych obszarów, o których mowa w ust. 1 pkt 2;
 - 5) wyłącznie przebudowę tych budynków w przypadku, gdy:
 - a) przekroczone są wskaźniki intensywności zabudowy lub powierzchni zabudowy lub powierzchni terenu biologicznie czynnego na działkach budowlanych i nie ma możliwości dostosowania tych parametrów do ustaleń planu,
 - b) w przypadku zachowania istniejącej funkcji budynków, która nie jest zgodna z planem.
3. Dopuszcza się:
- 1) lokalizację:
 - a) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie,
 - b) dojeżdż i dojazdów,
 - c) garaży, budynków gospodarczych w granicy z działką sąsiednią,
 - d) szyldów wyłącznie w kondygnacji parteru, o łącznej powierzchni na budynku nie większej niż 1,0 m²,
 - e) tablic informacyjnych, zgodnie z systemem oznaczeń przyjętym w gminie,
 - f) obiektów małej architektury z dowolnych materiałów i o wysokości nie większej niż 3,0 m;
 - 2) możliwość zabudowy działek budowlanych o powierzchni mniejszej, niż określona ustaleniami niniejszego planu, jeżeli działki te istnieją w momencie uchwalenia planu zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
 - 3) dowolną powierzchnię i szerokość frontu dla działek związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przeznaczonych na poszerzenie nieruchomości sąsiednich lub regulacji granic działek.
4. Zakazuje się lokalizacji:
- 1) reklam;
 - 2) handlu o łącznej powierzchni sprzedaży większej niż 300 m²;
 - 3) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli, zgodnych z podstawową funkcją terenu i wznoszonych na czas budowy;
 - 4) ogrodzeń o przeszłach z prefabrykowanych elementów betonowych;

- 5) tworzyw sztucznych jako materiały okładzinowe;
- 6) garaży blaszanych;
- 7) instalacji imitujących dach stromy na elewacjach budynków.

§ 5. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz obiektów i przedsięwzięć dopuszczonych ustaleniami planu, zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) gromadzenie odpadów, w miejscach do tego przeznaczonych na terenie działki budowlanej oraz dalsze ich zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi;
- 3) wywóz mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych lub zagospodarowanie na terenie inwestycji;
- 4) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach MN, M,
 - b) jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych na terenie 1M/U,
 - c) jak dla terenów zabudowy zagrodowej terenach RM.

2. Dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń melioracji wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla ochrony krajobrazu kulturowego, w granicach strefy "B", oznaczonej na rysunku ustala się:
 - a) ochronę konserwatorską dla obszaru historycznego układu ruralistycznego,
 - b) lokalizację budynków równolegle lub prostopadle względem siebie,
 - c) zachowanie historycznych nawierzchni kamiennych,
 - d) stosowanie dla budynków głównych brył na rzucie prostokąta, o gabarytach określonych w ustaleniach szczegółowych,
 - e) stosowanie dachów stromych, nawiązujących formą do budynków historycznych,
 - f) stosowanie dla pokryć dachowych z dachówek ceramicznych, z matowym wykończeniem, w kolorze ceglastym a w obiektach historycznych pokryć właściwych dla obiektu,
 - g) możliwość lokalizacji budowli związanych z produkcją rolniczą wyłącznie poza wyznaczonymi na rysunku obszarami, w których można lokalizować budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe,
 - h) zakaz lokalizacji masztów przekaźnikowych i telekomunikacyjnych przewyższających istniejącą zabudowę, w tym jako dominant architektonicznych,
 - i) zakaz lokalizacji napowietrznych linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych;
- 2) dla ochrony krajobrazu kulturowego pozostałych terenów w granicach obszaru objętego planem ustala się:
 - a) stosowanie dla budynków brył na rzucie prostokąta, o gabarytach określonych w ustaleniach szczegółowych,
 - b) stosowanie dachów stromych, nawiązujących formą do budynków historycznych,
 - c) stosowanie dla pokryć dachowych z dachówek ceramicznych lub cementowych z matowym wykończeniem, w kolorze ceglastym;
- 3) dla ochrony obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku symbolem ustala się:
 - a) zachowanie bryły, kształtu i geometrii dachów oraz tradycyjnych materiałów budowlanych,

- b) gabaryty budynków i geometrię dachów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, które respektują wymogi ochrony zabytków,
 - c) zachowanie lub odtworzenie historycznego detalu architektonicznego na elewacjach budynków w postaci gzymsów, obramień okien,
 - d) zachowanie kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych,
 - e) stosowanie pokryć dachowych z dachówek ceramicznych lub cementowych, z matowym wykończeniem, w kolorze ceglastym,
 - f) poprzedzenie wszelkich prac budowlanych na obiektach zabytkowych uzyskaniem wytycznych konserwatorskich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, na obszarach stanowisk archeologicznych nr 1/51 (1/51/81-25 AZP ślad osadnictwa z epoki kamienia) oraz 2/52 (2/52/81-25 AZP osada pradziejowa i osada późnośredniowieczna) oznaczonych symbolem na rysunku ustala się zakaz prowadzenia działalności inwestycyjnej; nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zagospodarowaniem terenu, przy czym zasady ochrony zabytków archeologicznych i zasady postępowania w związku ze zmianą zagospodarowania terenów, pracami ziemnymi oraz budową obiektów budowlanych w strefie ochrony archeologicznej, określają przepisy odrębne;
- 5) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, na terenie intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego, w granicach strefy "OW", oznaczonej na rysunku ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, przy czym zasady ochrony zabytków archeologicznych i zasady postępowania w związku ze zmianą zagospodarowania terenów, pracami ziemnymi oraz budową obiektów budowlanych w strefie ochrony archeologicznej, określają przepisy odrębne;
- 6) zakres historycznego układu ruralistycznego wsi Samsonowice określony na rysunku strefą ochrony konserwatorskiej „B” oraz zakres wsi o metryce średniowiecznej określony na rysunku strefą ochrony konserwatorskiej „OW” jest tożsamy z obszarem ujętym w ewidencji zabytków.

§ 7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych 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 ustala się uwzględnienie warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 319 subzbiornik Prochowice-Środa części terenów 2R, 3R, 3KDZ, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie szczegółowych warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) powierzchnię działki:
 - a) na terenach MN i M – nie mniejszą niż 1200 m²,
 - b) na terenie M/U – nie mniejszą niż 1500 m²,
 - c) na pozostałych terenach dowolną lub zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) szerokość frontów – nie mniejszą niż 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 80° - 100°.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) oznaczone symbolami na rysunku obszary możliwego ponadnormatywnego oddziaływania istniejących linii elektroenergetycznych SN 15kV o szerokości 8,0 m na każdą stronę od osi przewodu, w których obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu określone w przepisach odrębnych do czasu skablowania bądź likwidacji tych linii.

§ 10. 1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i technologicznych, w tym do celów przeciwpożarowych, z urządzeń wodociągowych z dopuszczeniem wykorzystania wody dla celów przeciwpożarowych ze zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasilanie w energię elektryczną z urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 6) możliwość lokalizowania słupów telekomunikacyjnych oraz elektroenergetycznych od rowów melioracyjnych w odległości nie mniejszej niż 3,0 m od górnej krawędzi skarpy;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i paliw niskoemisyjnych;
- 8) powiązanie urządzeń infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym.

2. Dopuszcza się:

- 1) roboty budowlane w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną;
- 2) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną, które nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz z zastrzeżeniem przestrzegania pozostałych ustaleń planu.

3. Zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz elektrowni wiatrowych.

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

- 1) parametry dróg zgodnie z ustaleniami szczegółowymi oraz przepisami odrębnymi;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni oraz chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 3) liczbę miejsc do parkowania, w tym dla stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, wliczając miejsca w garażu, nie mniejszą niż:
 - a) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych, budynków usługowych w tym: użyteczności publicznej, związanych ze sportem i rekreacją i związanych z rzemiosłem,
 - c) 1 miejsce na 4 łóżka w budynkach zamieszkania zbiorowego,
 - d) 3 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży lokali handlowych,
 - e) 1 miejsce dla samochodów ciężarowych i maszyn rolniczych w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, jeżeli specyfika prowadzonej działalności będzie tego wymagała.

§ 12. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073), w wysokości 30%.

Rozdział 3.

Szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania dla poszczególnych terenów

§ 13. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku symbolami 1MN, 2MN, 3MN ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, przy czym na terenach 1MN i 2MN ustala się lokalizację tych budynków w oznaczonych symbolem na rysunku w obszarach o szerokości 25,0 m od wyznaczonej linii zabudowy;
- 2) garaży, budynków garażowo-gospodarczych lub gospodarczych z dopuszczeniem lokalizacji garażu w bryle budynku mieszkalnego.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – nie większą niż 9,0 m i 2 nie więcej niż kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 2) wysokość garaży, budynków gospodarczo-garażowych, gospodarczych:
 - a) nie większą niż 6,0 m – w przypadku stosowania dachu stromego,
 - b) nie większą niż 4,0 m – w przypadku stosowania dachu płaskiego;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) w przypadku lokalizacji wyłącznie kondygnacji nadziemnych budynków w przedziale od 0,0 do 1,0,
 - b) w przypadku lokalizacji kondygnacji nadziemnych i podziemnych budynków w przedziale od 0,0 do 1,2;
- 4) powierzchnię zabudowy - nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego - nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - nie mniejszą niż 1200 m² z zastrzeżeniem §4 ust. 3 pkt 2 i 3;
- 7) szerokość frontu działki budowlanej – nie mniejszą niż 20,0 m;
- 8) dachy strome, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) dopuszczenie stosowania dachów płaskich, nad:
 - a) takimi częściami budynków mieszkalnych jak: wykusze, lukarny,
 - b) garażami, budynkami gospodarczo-garażowymi, gospodarczymi;
- 10) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych.

§ 14.1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej oznaczonych na rysunku symbolami 1M, 2M ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) budynków mieszkalnych wolnostojących w tym również w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym - w oznaczonych symbolem na rysunku obszarach o szerokości 25,0 m od wyznaczonej linii zabudowy;
- 2) budynków inwentarskich, produkcyjnych i budowli służących produkcji rolniczej w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym;
- 3) garaży, budynków garażowo-gospodarczych lub gospodarczych z dopuszczeniem lokalizacji garażu w bryle budynku mieszkalnego.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych – nie większą niż 9,0 m i 2 nie więcej niż kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 2) wysokość budynków inwentarskich, produkcyjnych – nie większą niż 12,0 m i 2 nie więcej niż kondygnacje nadziemne, w tym poddasze;
- 3) wysokość budowli służących produkcji rolniczej w gospodarstwie rolnym hodowlanym i ogrodniczym – nie większą niż 12,0 m;
- 4) wysokość garaży, budynków gospodarczo-garażowych, gospodarczych:
 - a) nie większą niż 6,0 m – w przypadku stosowania dachu stromego,
 - b) nie większą niż 4,0 m – w przypadku stosowania dachu płaskiego;

5) intensywność zabudowy:

- a) w przypadku lokalizacji wyłącznie kondygnacji nadziemnych budynków w przedziale od 0,0 do 1,0,
 - b) w przypadku lokalizacji kondygnacji nadziemnych i podziemnych budynków w przedziale od 0,0 do 1,2;
- 6) powierzchnię zabudowy - nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego - nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 8) dachy strome, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) dopuszczenie stosowania dachów płaskich, nad:
- a) takimi częściami budynków mieszkalnych jak: wykusze, lukarny,
 - b) garażami, budynkami gospodarczo-garażowymi, gospodarczymi;
- 10) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych.

§ 15. 1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy usługowej oznaczonym na rysunku symbolem 1M/U ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) budynków mieszkalnych wolnostojących w tym również w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym - w oznaczonych symbolem na rysunku obszarach o szerokości 25,0 m od wyznaczonej linii zabudowy;
- 2) budynków usługowych, w tym również:
 - a) zamieszkania zbiorowego,
 - b) użyteczności publicznej,
 - c) związanych ze sportem i rekreacją,
 - d) związanych z rzemiosłem;
- 3) budynków inwentarskich, produkcyjnych i budowli służących produkcji rolniczej w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym;
- 4) garaży, budynków garażowo-gospodarczych lub gospodarczych z dopuszczeniem lokalizacji garażu w bryle budynku mieszkalnego;
- 5) urzędzeń sportowo-rekreacyjnych.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych – nie większą niż 9,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 2) wysokość budynków inwentarskich, produkcyjnych – nie większą niż 12,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze;
- 3) wysokość budowli służących produkcji rolniczej w gospodarstwie rolnym hodowlanym i ogrodniczym – nie większą niż 12,0 m;
- 4) wysokość garaży, budynków gospodarczo-garażowych, gospodarczych:
 - a) nie większą niż 6,0 m – w przypadku stosowania dachu stromego,
 - b) nie większą niż 4,0 m – w przypadku stosowania dachu płaskiego;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) w przypadku lokalizacji wyłącznie kondygnacji nadziemnych budynków w przedziale od 0,0 do 1,0,
 - b) w przypadku lokalizacji kondygnacji nadziemnych i podziemnych budynków w przedziale od 0,0 do 1,2;
- 6) powierzchnię zabudowy - nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego - nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 8) dachy strome, z zastrzeżeniem pkt 9;

9) dopuszczenie stosowania dachów płaskich, nad:

- a) takimi częściami budynków mieszkalnych jak: wykusze, lukarny,
- b) garażami, budynkami gospodarczo-garażowymi, gospodarczymi;

10) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych.

§ 16. 1. Na terenach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczonych na rysunku symbolami 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) budynków mieszkalnych wolnostojących w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym, przy czym na terenach 2RM, 3RM i 4RM ustala się lokalizację tych budynków w oznaczonych symbolem na rysunku w oznaczonych symbolem na rysunku obszarach o szerokości 25,0 m od wyznaczonej linii zabudowy;
- 2) budynków inwentarskich, produkcyjnych i budowli służących produkcji rolniczej w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym;
- 3) garaży, budynków garażowo-gospodarczych lub gospodarczych z dopuszczeniem lokalizacji garażu w bryle budynku mieszkalnego.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych – nie większą niż 9,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 2) wysokość budynków inwentarskich, produkcyjnych – nie większą niż 12,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze;
- 3) wysokość budowli służących produkcji rolniczej w gospodarstwie rolnym hodowlanym i ogrodniczym – nie większą niż 12,0 m;
- 4) wysokość garaży, budynków gospodarczo-garażowych, gospodarczych:
 - a) nie większą niż 6 m – w przypadku stosowania dachu stromego,
 - b) nie większą niż 4 m – w przypadku stosowania dachu płaskiego;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) w przypadku lokalizacji wyłącznie kondygnacji nadziemnych budynków w przedziale od 0,0 do 1,0,
 - b) w przypadku lokalizacji kondygnacji nadziemnych i podziemnych budynków w przedziale od 0,0 do 1,2;
- 6) powierzchnię zabudowy - nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego - nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 8) dachy strome, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) dopuszczenie stosowania dachów płaskich, nad:
 - a) takimi częściami budynków mieszkalnych jak: wykusze, lukarny,
 - b) garażami, budynkami gospodarczo-garażowymi, gospodarczymi;
- 10) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych.

§ 17. 1. Na terenach rolniczych oznaczonych na rysunku symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, 5R ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu pod uprawy rolnicze, ogrodnicze i sadownicze;
- 2) zachowanie i użytkowanie cieków wodnych, rowów melioracyjnych i ich konserwację;
- 3) możliwość lokalizacji dojazdów obsługujących uprawy polowe;
- 4) możliwość lokalizacji budowli i urządzeń melioracji wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zakazuje się lokalizacji budynków, w tym zabudowy zagrodowej.

§ 18. Na terenach wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku symbolami 1WS, 2WS ustala się:

- 1) zachowanie i użytkowanie wód powierzchniowych śródlądowych i ich konserwację;
- 2) zachowanie rowów i cieków i zbiorników wodnych oraz terenów podmokłych;
- 3) możliwość lokalizacji budowli i urządzeń melioracji wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. Na terenie infrastruktury technicznej – elektroenergetyki oznaczonym na rysunku symbolem 1E ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej;
- 2) możliwość wykonywania niezbędnych robót budowlanych w odniesieniu do istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz ich eksploatację zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. Na terenach dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczonych symbolami 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem:

- a) dla terenu 1KDZ – od 18,0 m do 23,0 m,
- b) dla terenu 2KDZ – od 12,5 m do 17,5 m,
- c) dla terenu 3KDZ – od 7,5 m do 15,0 m,
- d) dla terenu 4KDZ – od 9,5 m do 12,0 m;

- 2) klasę dróg – zbiorczą.

§ 21. Na terenach dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem:

- a) dla terenów 1KDW i 2KDW – 10,0 m z poszerzeniem na trójkąty widoczności,
- b) dla terenów 3KDW i 4KDW – 8,0 m z poszerzeniem na trójkąty widoczności;

- 2) zagospodarowanie pasa drogowego jako pieszo-jezdny lub z podziałem na jezdnie i chodniki z dopuszczeniem lokalizacji miejsc do parkowania.

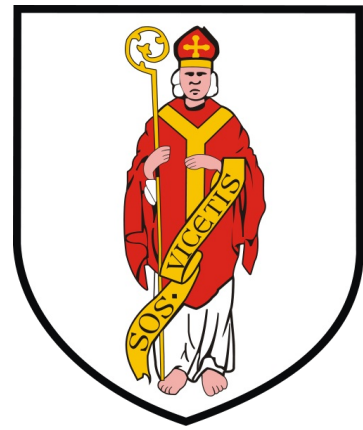
Rozdział 4. Ustalenie końcowe

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

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

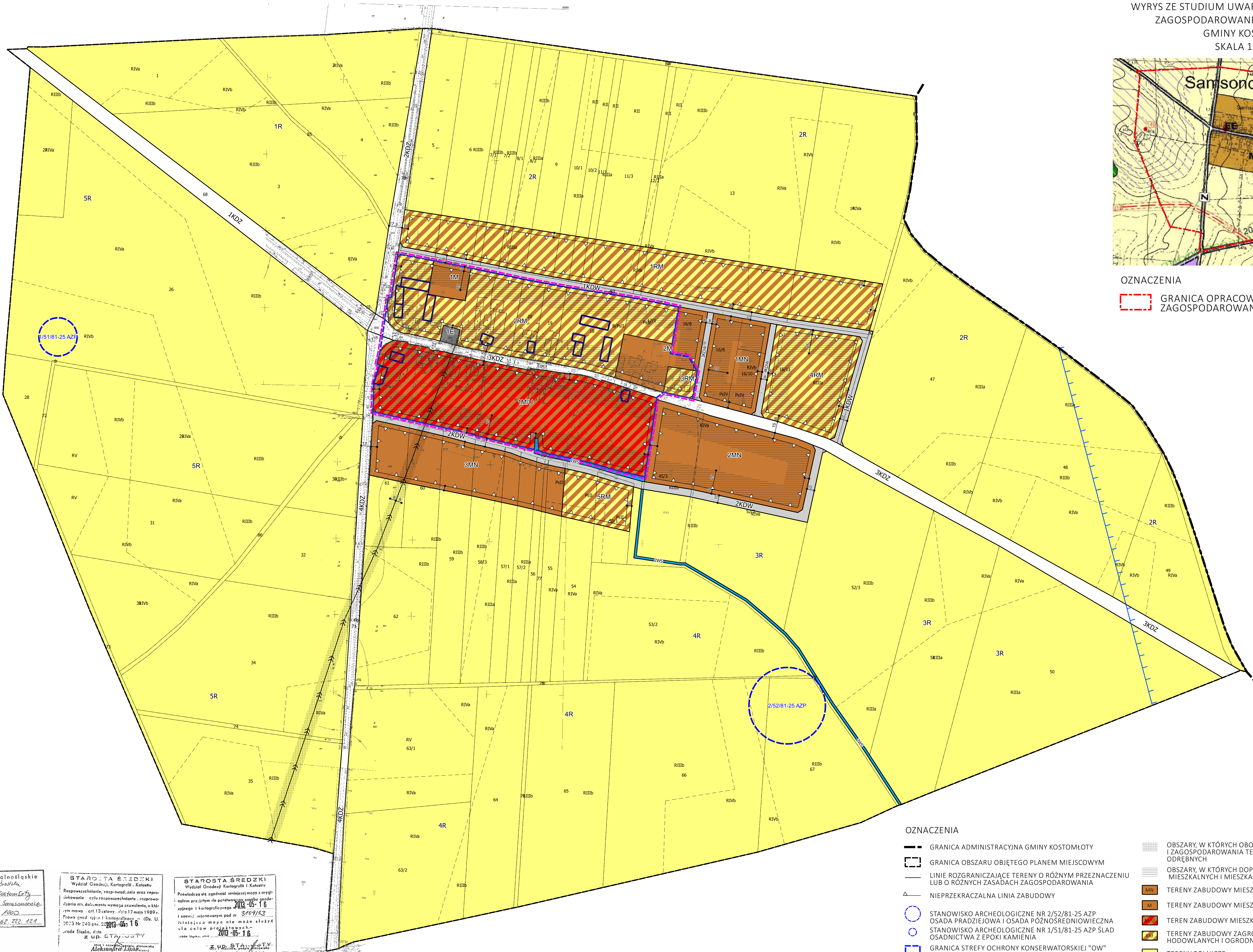
Przewodniczący Rady Gminy:

M. Żalobniak

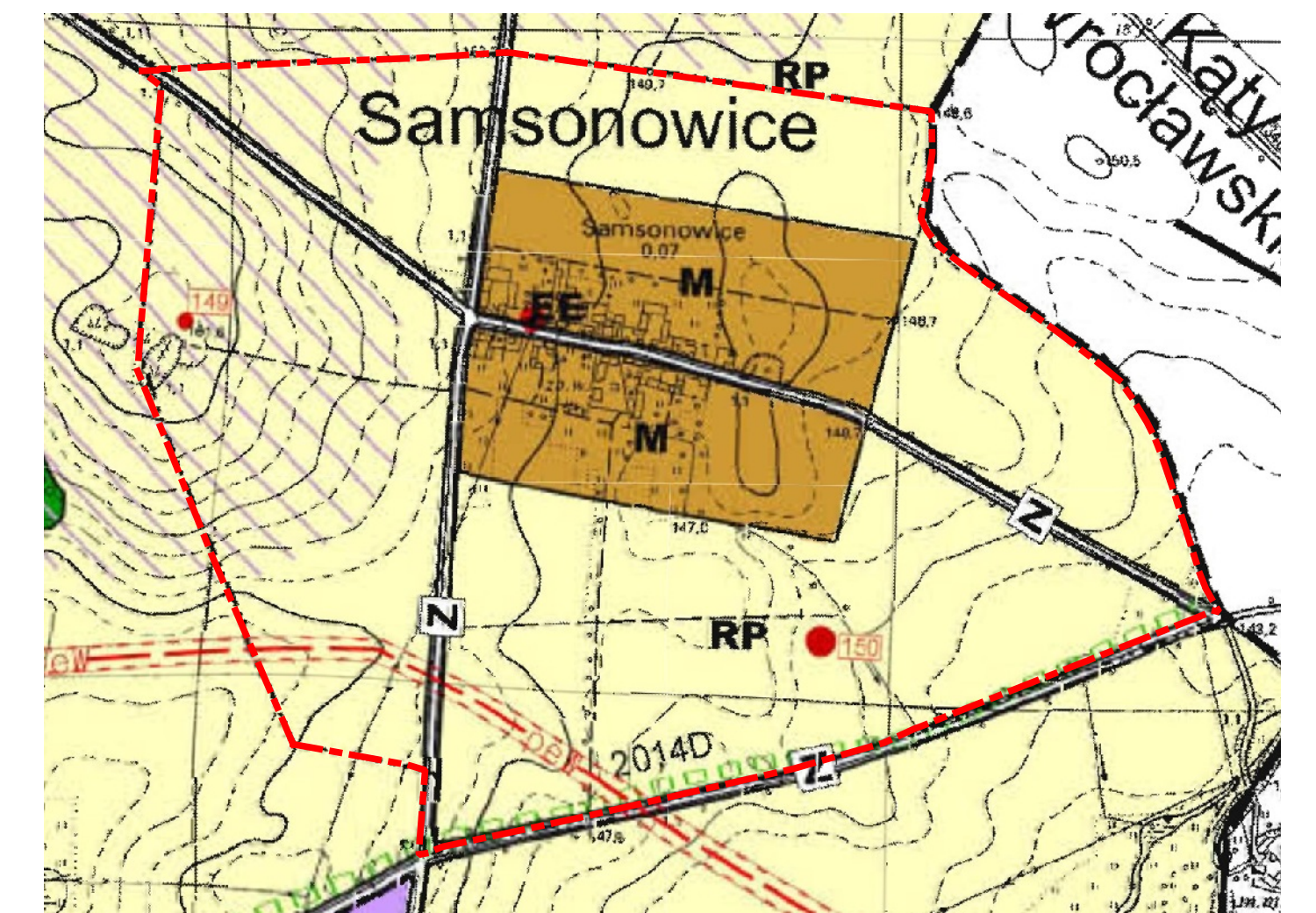


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOSTOMŁOTY DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE SAMSONOWICE SKALA 1 : 2 000

0 100 200 300 400 m



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY KOSTOMŁOTY
SKALA 1 : 10 000



OZNACZENIA
GRANICA OPRACOWANIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Woj. dolnośląskie
powiat: Wrocław
gmina: Kostomłoty
obrab.: Samsonowice
skala: 1:2000
data: 2022.12.1

STAROSTA ŚRĘDZKI
Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru
Rozpowszechnienie, rozprawienie oraz repro-
dukowanie celu rozprawienia, rozprawy
dokumentu wymaga zawezwania, a kóp-
y nie mogą być drukowane. 22.12.2022
Pracę podjęto i kartograficznie - (Dz. U.
2023 Nr 249 poz. 2020) 2022-05-16
J. K. STANISŁAW
Aleksandra J. J. J.

STAROSTA ŚRĘDZKI
Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru
Ponieważ nie zgodziłem się na wyko-
nanie przeliczeń do punktów, proszę o
zwrócenie uwagi na 2022-05-16
I zawiadomieniem pod nr 3157/K3
dotyczy mapy nie może służyć
do celów projektowych
2022-05-16
Z. U. STANISŁAW
Aleksandra J. J. J.

- OZNACZENIA**
- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY KOSTOMŁOTY
 - GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
 - STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE NR 2/52/81-25 AZP OSADA PRADZIEJOWA I OSADA PÓŹNOSREDNIEWIECZNA
 - STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE NR 1/51/81-25 AZP ŚLAD OSADNICTWA Z EPOKI KAMIEŃ
 - GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "OW" - OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ*
 - GRANICA STREFY "B" - OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO* - TOŻSAME Z OBSZAREM UJĘTYM W EWIDENCJI ZABYTKÓW
 - BUDYNKI WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
 - GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 319 SUBZBIORNIK PROCHOWICE - ŚRODA ŚLĄSKA
 - ISTNIEJĄCA, NAPONOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15KV
 - OBSZARY, W KTÓRYCH OBOWIĄZUJĄ OGRANICZENIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU OKREŚLONE W PRZEPISACH ODRĘBNYCH
 - OBSZARY, W KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ LOKALIZACJĘ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I MIESZKALNO-USŁUGOWYCH
 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
 - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
 - TERENY ROLNICZE
 - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
 - TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ- ELEKTROENERGETYKI
 - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY ZBIORCZEJ
 - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

Załącznik nr 2 do uchwały nr XL/241/17
Rady Gminy Kostomłoty
z dnia 27 czerwca 2017 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kostomłoty o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017 r., poz 1073) Rada Gminy Kostomłoty nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie Samsonowice” ze względu na to, że żadne uwagi nie zostały wniesione.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XL/241/17
Rady Gminy Kostomłoty
z dnia 27 czerwca 2017 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kostomłoty o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) Rada Gminy Kostomłoty stwierdza, że:

§ 1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

§ 2. 1) ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w § 1 będą:

- a) środki własne gminy,
- b) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej,
- c) środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
- d) kredyt bankowy;

2) ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania nie wymienionych w pkt. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Kostomłoty.