



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 19 kwietnia 2023 r.

Poz. 2568

### UCHWAŁA NR LIX/459/23 RADY GMINY KOSTOMŁOTY

z dnia 28 marca 2023 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru obejmującego obręb Jakubkowice i obręb Siemidrożyce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503, ze zm.), w związku z uchwałą nr XIV/114/19 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 29 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru obejmującego obręb Jakubkowice i obręb Siemidrożyce oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty” uchwalonego uchwałą nr L/247/10 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 29 marca 2010 r., zmienionego uchwałą nr XXV/130/12 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 30 lipca 2012 r., uchwałą nr XXIV/152/16 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 23 czerwca 2016 r., uchwałą nr XLVI/383/22 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 10 maja 2022 r., nr XLVII/393/22 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 30 czerwca 2022 r., uchwałą nr XLIX/406/22 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 27 września 2022 r. oraz uchwałą nr L/414/22 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 25 października 2022 r., Rada Gminy Kostomłoty uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1.**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru obejmującego obręb Jakubkowice i obręb Siemidrożyce zwany dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 2000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3;
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - załącznik nr 4.

§ 2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Ustalenia i oznaczenia planu:

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia literowe określające przeznaczenie terenów;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 7) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 8) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych;
- 9) granica strefy „W” ochrony konserwatorskiej;
- 10) obiekty ujęte w ewidencji zabytków;
- 11) historyczne układy zieleni w ramach funkcji podstawowej;
- 12) granice stref ochronnych cmentarzy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

**§ 4.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję, która przeważa na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia lub funkcję inną niż podstawowa, która stanowi uzupełnienie lub wzbogaca funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 3) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania o ściśle określonych granicach;
- 4) obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczające usytuowanie ściany budynku w odniesieniu do wskazanej linii rozgraniczającej terenu; regulacji tej nie podlegają: zadaszenia nad wejściami do budynków, balkony, wykusze, loggie, gzymsy i okapy - nie przekraczające tej linii o więcej niż 1,5 m, tarasy bez podpiwniczenia, rampy i podesty, części podziemne obiektów budowlanych, infrastruktura techniczna w tym obiekty kontenerowe; dla obiektów i urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej linie te są nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 5) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany budynku do wskazanej linii rozgraniczającej terenu, regulacji tej nie podlegają: zadaszenia nad wejściami do budynków, balkony, wykusze, loggie, gzymsy i okapy - nie przekraczające tej linii o więcej niż 1,5 m, tarasy bez podpiwniczenia, rampy i podesty, części podziemne obiektów budowlanych, infrastruktura techniczna w tym obiekty kontenerowe;
- 6) dachach symetrycznych - należy przez to rozumieć: dachy dwuspadowe lub wielospadowe (z wyłączeniem dachów namiotowych), o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych zbiegających się w kalenicy;
- 7) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć dystrybucyjne podziemne i nadziemne urządzenia liniowe i kubaturowe służące: zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 8) obiektach i urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym, z zastrzeżeniem ograniczeń lokalizacji wynikających z ustaleń planu i przepisów odrębnych.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

**§ 5.** Ustala się następujące przeznaczenia terenów :

- 1) tereny zabudowy zagrodowej – oznaczone symbolem RM;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem MN;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej – oznaczone symbolem M;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – oznaczone symbolem M/U;
- 5) teren zabudowy usługowej – oznaczony symbolem U;
- 6) tereny zabudowy usług publicznych – oznaczone symbolem UP;
- 7) teren usług kultu religijnego - oznaczony symbolem UKr;
- 8) tereny usług sportu i rekreacji – oznaczone symbolem US;
- 9) tereny eksploatacji złoża – oznaczone symbolem PG;
- 10) tereny obsługi rolnictwa – oznaczone symbolem RPU;
- 11) tereny produkcji energii elektrycznej - fotowoltaika - oznaczone symbolami EF;
- 12) elektroenergetyka - oznaczone symbolem E;
- 13) zaopatrzenie w wodę - oznaczone symbolem W;
- 14) kanalizacja - oznaczone symbolem K;
- 15) teren cmentarza - oznaczony symbolem ZC;
- 16) tereny lasów i zadrzewień - oznaczone symbolem ZL;
- 17) tereny rolnicze - oznaczone symbolem R;
- 18) tereny powierzchniowych wód śródlądowych- oznaczone symbolem WS;
- 19) drogi publiczne klasy zbiorczej - oznaczone symbolem KDZ;
- 20) drogi publiczne klasy lokalnej - oznaczone symbolem KDL;
- 21) drogi publiczne klasy dojazdowej - oznaczone symbolem KDD;
- 22) publiczne ciągi pieszo-jezdne - oznaczone symbolem KDX;
- 23) drogi wewnętrzne – oznaczone symbolem KDW;
- 24) drogi gospodarcze transportu rolnego - oznaczone symbolami KDg.

**§ 6.** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Wyznacza się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, a w miejscach gdzie nie wskazano linii zabudowy obiekty budowlane należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami planu.

2. Wymiary obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz szerokości dróg w liniach rozgraniczających określa się w miejscu wskazania na rysunku planu.

3. Dopuszcza się przebudowę i remonty istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami planu.

4. W zabudowie istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu dopuszcza się:

- 1) lokalizację budynków gospodarczych i garaży na granicy działki z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 2) adaptację na cele mieszkaniowe lub usługowe budynków gospodarczych pod warunkiem zgodności z ustaleniami niniejszego planu oraz przepisami odrębnymi;

5. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i budowli infrastruktury technicznej poza liniami zabudowy wyznaczonymi w planie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu.

1. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Działalność na terenach MN, M, M/U i U nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego itp. poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji w zakresie elektroenergetyki lub telekomunikacji.

3. W granicach terenów MN, M, M/U i U ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji w zakresie budowy dróg i infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz prowadzenia działalności usługowej w zakresie: handlu komisowego pojazdami mechanicznymi, usług naprawczych pojazdów mechanicznych (w tym blacharstwa, lakiernictwa, usług wulkanizacyjnych), lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych oraz usług związanych z przetwarzaniem drewna, kamienia oraz tworzyw sztucznych.

4. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:

- 1) na terenach RM – jak dla zabudowy zagrodowej;
- 2) na terenach MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) na terenach: M, M/U i U – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) na terenach UP i US - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.

2. Ustala się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej dla zespołu kościelnego wraz z przykościelnym cmentarzem w Siemidrożycach, w której obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:

- 1) ustala się zakaz realizacji nowej zabudowy;
- 2) ustala się wymóg utrzymania dotychczasowego zagospodarowania terenu oraz rewaloryzacji i konserwacji budynku kościoła, elementów historycznego układu, ogrodzenia z bramą, obiektów sztuki sepulkralnej i zieleni;
- 3) wszelkie zamierzenia inwestycyjne w granicach strefy należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

3. Ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, tożsamą z obszarem ujętym w gminnej ewidencji zabytków, w których obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:

- 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy oraz kompozycję: wewnątrz ruralistycznych, zespołów zabudowy i historycznej zieleni;
- 2) w granicach terenów: 8RM, 14M i 2M/U obejmujących w Jakubkowicach – zespół pałacowo-parkowy z folwarkiem oraz w Siemidrożycach – zespół dworski z folwarkiem, dopuszcza się lokalizację zabudowy jedynie w miejscach dawnej, udokumentowanej historycznie zabudowy;

- 3) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
- 4) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową lub przebudową istniejących obiektów należy nawiązać: gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;
- 5) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej tj. ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do zabudowy historycznej wsi Jakubkowice i Siemidrożyce;
- 6) nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zabytkowej zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie;
- 7) wymagane jest zachowanie nawierzchni kamiennych;
- 8) należy stosować w budynkach dachy strome, symetryczne, dwuspadowe lub dwuspadowe naczółkowe, o kątach nachylenia połaci dachowych w zakresie od 38° do 45°, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej;
- 9) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu przez wprowadzenie świetlików i lukarn;
- 10) pokrycie dachów budynków drobnoformatową dachówką w matowym kolorze ceglastym;
- 11) dopuszcza się w zabudowie historycznej inne rodzaje pokrycia i geometrii dachów, zgodne z udokumentowanymi historycznie formami i pokryciem właściwym dla danego obiektu;
- 12) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia oraz rozwiązania kolorystyczne występujące w historycznej zabudowie wsi;
- 13) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu architektonicznego, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - ustala się stosowanie elewacji tynkowanych lub ceglanych;
- 14) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych (typu *sidding*);
- 15) ustala się zakaz lokalizacji garaży blaszanych;
- 16) ustala się zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym;
- 17) dopuszcza się lokalizację silosów lub innych zbiorników na materiały masowe na zapleczu działek, w miejscach osłoniętych inną zabudową i nieekspozowanych, wysokość silosów nie może przekraczać wysokości zabudowy historycznej;
- 18) ustala się zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych.

#### 4. Obiekty i tereny ujęte w ewidencji zabytków:

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące obiekty ujęte w ewidencji zabytków:
  - a) wieś Jakubkowice:
    - historyczny układ ruralistyczny wsi Jakubkowice wraz z nawarstwieniami archeologicznymi,
    - cmentarz ewangelicki (obecnie parafialny),
    - zespół pałacowo-parkowy z folwarkiem, w tym: ·oficyna mieszkalna – nr 13, oficyna mieszkalna – nr 14, stajnia i oficyna – nr 15 ·oficyna mieszkalna – nr 16, oficyna mieszkalna – nr 17, oficyna mieszkalna – nr 37, oficyna mieszkalna – nr 38, oficyna (ruina), owczarnia, ·stajnia, stodoła I, obora (ruina), stodoła II, gorzelnia z kominem, warsztaty, mur graniczny i słupy bramne, park (relikt),
    - dom mieszkalny – nr 9,
    - dom mieszkalny – nr 23,

- zagroda (zespół) – nr 28, w tym: dom mieszkalny, budynek gospodarczo-inwentarski, budynek gospodarczy,
- dom mieszkalny – nr 33;

b) wieś Siemidrożyce:

- kościół filialny p.w. Św. Bartłomieja (dawn. Mateusza),
- cmentarz katolicki,
- mur cmentarny,
- zespół dworski z folwarkiem, w tym: dwór (ruina) – nr 20, dom zarządcy – nr 21, oficyna mieszkalna - nr 23, obora, stajnia z częścią mieszkalną – nr 24, oficyna mieszkalna - nr 25, budynek inwentarski (chlew),
- dom mieszkalny - nr 7;

2) dla obiektów i terenów ujętych w ewidencji zabytków ustala się następujące wymogi konserwatorskie:

- a) należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę; kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
- b) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
- c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku; należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
- d) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkową elewacją,
- e) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
- f) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych (typu *sidding*),
- g) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego;

3) dla terenu zabytkowego cmentarza ewangelickiego, obecnie katolickiego, położonego na wschód od zabudowy wsi Jakubkowice, ujętego w ewidencji zabytków ustala się następujące wymogi konserwatorskie:

- a) należy zachować funkcję cmentarza,
- b) należy zachować otaczające cmentarz ogrodzenie,
- c) należy zachować i konserwować elementy historycznego układu przestrzennego cmentarza, w tym kaplicę, historyczne nagrobki, obiekty sztuki sepulkralnej, zieleń - aleję lipową,
- d) mogiły i nagrobki o wartościach zabytkowych należy zabezpieczyć przed dewastacją i pozostawić na miejscu lub stworzyć dla nich lapidarium,
- e) nowe inwestycje możliwe jedynie jako uzupełnienie istniejącej formy zagospodarowania, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych relacji oraz pod warunkiem braku kolizji z historycznym charakterem założenia;

4) dla zespołu pałacowo-parkowego z folwarkiem w Jakubkowicach i zespołu dworsko-folwarcznego w Siemidrożycach ustala się następujące wymogi konserwatorskie: ustala się następujące wymogi konserwatorskie:

- a) należy zachować i rewaloryzować historyczny układ założenia oraz jego poszczególne elementy,
- b) nowa zabudowa jest możliwa wyłącznie w miejscu nieistniejącej historycznej zabudowy folwarcznej,
- c) nowa zabudowa winna być wzorowana na lokalnej, historycznej zabudowie folwarcznej w zakresie sytuacji, rozplanowania, skali, bryły, stosowanych form architektonicznych i użytych materiałów,
- d) ustala się zakaz wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczne założenie,
- e) należy zachować historyczne nawierzchnie dróg i placów;

- 5) dla pozostałości parku przy zespole pałacowo-parkowym z folwarkiem w Jakubkowicach (teren 5ZL) ustala się następujące wymogi konserwatorskie:
- ustala się ochronę zabytkowego drzewostanu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - należy zachować historyczny układ przestrzenny i kompozycje zieleni,
  - obowiązuje priorytet działań konserwatorskich, obowiązują działania rewaloryzacyjne i odtworzeniowe,
  - ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków i budowli,
  - ustala się zakaz wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczne założenie.

5. W granicach oznaczonych na rysunku planu historycznych układów zieleni w ramach funkcji podstawowej ustala się:

- zakaz realizacji nowej zabudowy, z dopuszczeniem odtworzenia dawnej zabudowy udokumentowanej historycznie;
- obowiązek zagospodarowania zielenią, o charakterze czynnym biologicznie, stanowiącym co najmniej 80% powierzchni historycznego układu zieleni.

6. Stanowiska archeologiczne:

- ustala się ochronę udokumentowanych stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu numeracją Archeologicznego Zdjęcia Polski (AZP);
- w obrębie ww stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- ustala się zakaz zalesiania stanowisk archeologicznych, o którym mowa w pkt 1.

7. Ustala się strefę „W” ścisłej ochrony archeologicznej dla zespołu kościelnego wraz z przykościelnym cmentarzem w Siemidrożycach, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- obowiązuje pierwszeństwo wymagań konserwatorskich odnośnie prowadzenia działalności inwestycyjnej wymagającej przeprowadzenia prac ziemnych;
- ustala się obowiązek zachowania i konserwacji zachowanych elementów zabytkowych celem ich ekspozycji lub zabezpieczenia przed zniszczeniem;

8. Ustala się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej dla ochrony zabytków archeologicznych, tożsamą z obszarem ujętym w ewidencji zabytków, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9.** Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak występowania w granicach obszaru objętego planem obszarów przestrzeni publicznych wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kostomłoty.

**§ 10.** Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

2. W granicach obszaru objętego planem znajdują się:

- złoże kruszywa naturalnego „Siemidrożyce I”, dla którego wyznaczony został teren górniczy oraz obszar górniczy;

2) złożę kruszywa naturalnego „Siemidrożyce II”.

3. Obszar objęty planem znajduje się w części w granicach trzeciorzędowego zbiornika wód podziemnych GZWP 319 „Subzbiornik Prochowice–Środa Śląska”.

#### § 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Ustala się następujące minimalne powierzchnie działek:

- 1) w granicach terenów: M (dla przeznaczenia na cele inne niż rolne i leśne), MN i M/U (dla przeznaczenia na cele inne niż rolne i leśne) = 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) w granicach terenów: U i UP = 400 m<sup>2</sup>;
- 3) w granicach terenu UKr = 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) w granicach terenu US = 500 m<sup>2</sup>;
- 5) w granicach terenu ZC = 1500 m<sup>2</sup>;
- 6) w granicach terenów PG = 2000 m<sup>2</sup>;
- 7) w granicach pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne oraz dla działek w granicach terenów wymienionych w pkt 1 – 6 pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzoną i parkingi = 4 m<sup>2</sup>.

2. Ustala się następujące minimalne szerokości frontów działek:

- 1) w granicach terenów: M (dla przeznaczenia na cele inne niż rolne i leśne), MN i M/U (dla przeznaczenia na cele inne niż rolne i leśne) = 20 m;
- 2) w granicach terenów: U i UP = 10 m;
- 3) w granicach terenu UKr = 45 m;
- 4) w granicach terenów US = 10 m;
- 5) w granicach terenu ZC = 40 m;
- 6) w granicach terenów PG = 50 m;
- 7) w granicach pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne oraz dla działek w granicach terenów wymienionych w pkt 1 - 6 pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzoną i parkingi = 2 m.

3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70<sup>o</sup> do 110<sup>o</sup>.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. W granicach pasa technologicznego istniejących dystrybucyjnych linii elektroenergetycznych SN 20 kV, o szerokości 7 m licząc w każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu określone w przepisach odrębnych.

2. W oznaczonej na rysunku planu strefie ochronnej cmentarza, o zasięgu 50 m wokół granicy cmentarza obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów określone w przepisach odrębnych.

3. W odległościach mniejszych niż 150 m wokół granicy cmentarza ustala się zakaz lokalizacji studni służących zaopatrzeniu w wodę do picia i dla potrzeb gospodarczych.

4. W granicach terenu zaopatrzenia w wodę oznaczonego na rysunku planu symbolem 1W obowiązują warunki i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu określone w przepisach odrębnych.

5. Wyznacza się strefę ochronną elektrowni fotowoltaicznych związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz z występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko, tożsamą z liniami rozgraniczającymi terenów produkcji energii elektrycznej - fotowoltaika 1EF-3EF.

6. Ustala się zakaz zabudowy na:

- 1) terenach lasów i zadrzewień oznaczonych symbolami: 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL, 14ZL i 15ZL;
- 2) terenach rolniczych oznaczonych symbolami: 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R, 17R, 18R, 19R, 20R, 21R, 22R, 23R, 24R, 25R, 26R, 27R, 28R, 29R, 30R, 31R, 32R, 33R, 34R, 35R, 36R, 37R, 38R, 39R, 40R, 41R, 42R, 43R i 44R.

**§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

**1. Komunikacja:**

- 1) obszar objęty planem jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym drogami publicznymi klasy zbiorczej (KDZ) i klasy lokalnej (KDL);
- 2) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg lub rozbudowy dróg istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów;
- 3) ustala się następujące parametry dróg wewnętrznych służących do obsługi komunikacyjnej terenów: minimum 6 m szerokości w liniach podziału geodezyjnego;
- 4) w przypadku dróg wewnętrznych bez możliwości przejazdu jednokierunkowego należy wyznaczyć plac do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5 x 12,5 m;
- 5) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) na terenach: RM: 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie,
  - b) na terenach: M, MN i M/U:
    - 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie,
    - dodatkowe 1 miejsce parkingowe na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług związanych z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym,
  - c) na terenach U: 1 miejsce parkingowe na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - d) na terenach RPU: 1 miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych,
  - e) na terenie UP: 1 miejsce parkingowe każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - f) na terenach US: 1 miejsce parkingowe każde 500 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usług sportu i rekreacji,
  - g) na terenach PG: 1 miejsce parkingowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów związanych z eksploatacją złoża,
  - h) dla terenu ZC: 1 miejsce parkingowe na każde 500 m<sup>2</sup> powierzchni terenu cmentarza,
  - i) dla terenów EF: 1 miejsce parkingowe na każde 7000 m<sup>2</sup> powierzchni terenu,
  - j) nie ustala się obowiązku wyznaczenia miejsc parkingowych na terenie 1UKr,
  - k) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatach garażowych,
  - l) miejsca parkingowe należy realizować jako utwardzone w całości lub w części,
  - m) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Infrastruktura techniczna: dopuszcza się prowadzenie sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

**3. Zaopatrzenie w wodę:**

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) parametry sieci wodociągowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;

3) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 12 ust. 2 i 3.

#### 4. Kanalizacja sanitarna:

- 1) odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) parametry sieci kanalizacji sanitarnej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### 5. Kanalizacja deszczowa:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo lub z zastosowaniem studni chłonnych, lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie inwestora, lub do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) parametry sieci kanalizacji deszczowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.

#### 6. Elektroenergetyka:

- 1) zasilanie odbiorców z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych o mocy większej niż mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) w granicach terenów 1EF-3EF dopuszcza się lokalizację wolno stojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 500 kW;
- 3) parametry sieci elektroenergetycznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych.

#### 7. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 2) parametry sieci gazowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

8. Zaopatrzenie w ciepło: zaopatrzenie z indywidualnych lub zbiorczych źródeł zaopatrzenia w ciepło oraz ze źródeł odnawialnych o mocy do 500 kW, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych, podziemną lub radiową siecią telekomunikacyjną.

#### 10. Gospodarka odpadami:

- 1) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

11. Melioracje: dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

**§ 14.** Nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie sposobu ani terminu tymczasowego zagospodarowania terenów.

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

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 16.** Wyznaczają się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM i 11RM.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
  - 2) infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) budynki mieszkalne typu wolno stojącego;
  - 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,01,
    - b) maksymalny = 0,30;
  - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy:
    - a) w granicach terenów 1RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM i 11RM: nie więcej niż 0,30,
    - b) w granicach terenu 2RM: nie więcej niż 0,15;
  - 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
  - 5) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków nie większa niż 10 m,
    - b) wysokość budowli w nie większa niż 12 m;
  - 6) geometria dachów:
    - c) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej:
      - budynki mieszkalne dachy strome, symetryczne, dwuspadowe lub dwuspadowe naczółkowe, o kątach nachylenia połaci dachowych w zakresie od 38° do 45°,
      - budynki gospodarcze, garaże lub inwentarskie: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 12° do 45°;
    - d) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej:
      - budynki mieszkalne: dachy strome, symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°,
      - budynki gospodarcze, garaże lub inwentarskie: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 12° do 45° lub dachy płaskie;
  - 7) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o spadkach nie mniejszych niż 12°;
  - 8) w wiatach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 12°;
  - 9) maksymalna szerokość lukarn i świetlików nie może przekraczać 30 % szerokości dachu;
  - 10) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości.

5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglastym.

6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

**§ 17.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN i 3MN.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) usługi, w zakresie określonym w § 7 uchwały;
- 2) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 3) infrastruktura techniczna;
- 4) zieleń urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolno stojącego lub bliźniaczego;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny = 0,01,
  - b) maksymalny:
    - dla zabudowy wolno stojącej = 0,35,
    - dla zabudowy bliźniaczej = 0,40;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy:
  - a) dla zabudowy wolno stojącej: nie więcej niż 0,30,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej: nie więcej niż 0,35;
- 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków nie większa niż 10 m,
  - b) wysokość budowli w nie większa niż 12 m;
- 6) geometria dachów:
  - a) budynki mieszkalne: dachy strome, symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°,
  - b) budynki gospodarcze i garaże: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 12° do 45° lub dachy płaskie;
- 7) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe, o spadkach nie mniejszych niż 12°;
- 8) w wiatach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 12°;
- 9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równoległe do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości.

5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką w matowym kolorze ceglonym.

6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

8. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) 1000 m<sup>2</sup> pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolno stojącego;
- 2) 600 m<sup>2</sup> pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu bliźniaczego;
- 3) 4 m<sup>2</sup> pod infrastrukturę techniczną i zieleni urządzonej.

**§ 18.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1M, 2M, 3M, 4M, 5M, 6M, 7M, 8M, 9M, 10M, 11M, 12M, 13M, 14M, 15M, 16M i 17M.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa zagrodowa;
- 3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zabudowa usługowa, w zakresie określonym w § 7 uchwały;
- 2) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 3) zieleni urządzonej;
- 4) infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne oraz budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej typu wolno stojącego lub bliźniaczego;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny = 0,01,
  - b) maksymalny = 0,40;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy:
  - a) na terenach 1M, 2M, 3M, 4M, 6M, 7M, 8M, 9M, 10M, 11M, 12M, 13M, 14M, 15M, 16M i 17M: nie więcej niż 0,30,
  - b) na terenie 5M: nie więcej niż 0,15;
- 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) na terenach 1M, 2M, 3M, 4M, 6M, 7M, 8M, 9M, 10M, 11M, 12M, 13M, 14M, 15M, 16M i 17M: wysokość zabudowy nie większa niż 10 m,
  - b) na terenie 5M: wysokość zabudowy nie większa niż 9,5 m;
- 6) geometria dachów:
  - a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej:
    - budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°,

- budynki gospodarcze lub garaże: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 12° do 45°,

a) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej:

- budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°,

- budynki gospodarcze lub garaże: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 12° do 45° lub dachy płaskie;

7) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o spadkach nie mniejszych niż 12°;

8) w wiatlach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 12°;

9) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 2 - 8 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów;

10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości.

5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką w matowym kolorze ceglonym.

6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

8. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

1) 1000 m<sup>2</sup> pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolno stojącego;

2) 600 m<sup>2</sup> pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu bliźniaczego;

3) 1000 m<sup>2</sup> pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

4) 500 m<sup>2</sup> pod zabudowę usługową;

5) 4 m<sup>2</sup> pod infrastrukturę techniczną i zielenią urządzone.

**§ 19.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami 1M/U, 2M/U, 3M/U i 4M/U.

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa;

2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;

3) zabudowa zagrodowa – w ramach istniejących gospodarstw rolnych;

4) zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) obiekty i urządzenia towarzyszące;

2) infrastruktura techniczna;

3) zielenią urządzone.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,01,
  - b) maksymalny = 0,60;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,30;
  - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków nie większa niż 12 m,
    - b) wysokość budowli nie większa niż 12 m;
  - 5) geometria dachów:
    - a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej:
      - budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°,
      - budynki usługowe, gospodarcze lub garaże: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 12° do 45°,
    - b) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej:
      - budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°,
      - budynki usługowe, gospodarcze lub garaże: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 12° do 45° lub dachy płaskie;
  - 6) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe, o spadkach nie mniejszych niż 12°;
  - 7) w wiatlach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowe, o spadkach nie mniejszych niż 12°;
  - 8) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 2 - 5 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów;
  - 9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki w matowym kolorze ceglastym.
  5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
  6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.
- § 20.** Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami 1U, 2U i 3U.
1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, w tym w szczególności: handel detaliczny, rzemiosło usługowe i drobne rzemiosło produkcyjne.
  2. Przeznaczenie uzupełniające:
    - 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
    - 2) infrastruktura techniczna;
    - 3) parkingi;
    - 4) zieleń urządzona.
  3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
      - a) minimalny = 0,01,
      - b) maksymalny = 0,45;

- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,35;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków nie większa niż 10 m,
  - b) wysokość budowli w nie większa niż 10 m;
- 5) ustala się stosowanie dachów symetrycznych, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości.

5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką w matowym kolorze ceglonym.

6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

8. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) 500 m<sup>2</sup> pod zabudowę usługową;
- 2) 4 m<sup>2</sup> pod infrastrukturę techniczną i zielenią urządzone.

**§ 21.** Wyznacza się teren zabudowy usług publicznych oznaczony na rysunku planu symbolem 1UP.

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne – świetlica wiejska.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) infrastruktura techniczna;
- 3) parkingi;
- 4) zielenią urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny = 0,01,
  - b) maksymalny = 0,20;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,15;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków nie większa niż 10 m,
  - b) wysokość budowli w nie większa niż 10 m;
- 5) ustala się stosowanie dachów symetrycznych, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°;
- 6) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości.

5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglonym.

6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

**§ 22.** Wyznacza się tereny usług sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolami: 1US i 2US.

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) usługi w zakresie: kultury, ochrony przeciwpożarowej;
- 3) infrastruktura techniczna;
- 4) zieleń urządzona;
- 5) parkingi;

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,
- b) maksymalny = 0,30;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,20;

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 40 % powierzchni działki budowlanej;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków nie większa niż 7 m,
- b) wysokość budowli nie większa niż 10 m;

5) ustala się stosowanie dachów symetrycznych, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°;

6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równoległe do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości.

5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglonym.

6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

7. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) 500 m<sup>2</sup> pod zabudowę usług sportu i rekreacji;
- 2) 4 m<sup>2</sup> pod infrastrukturę techniczną i zieleń urządzoną.

**§ 23.** Wyznacza się teren usług kultu religijnego oznaczony na rysunku planu symbolem 1UKr.

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi kultu religijnego.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) zieleń urządzona;

3) infrastruktura techniczna.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,10,
- b) maksymalny = 0,15;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,10;

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50 % powierzchni działki budowlanej;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków: ustala się zachowanie historycznie udokumentowanej wysokości zabudowy,
- b) wysokość budowli: nie większa niż wysokość historycznie udokumentowanej zabudowy;

5) ustala się zachowanie historycznie udokumentowanej geometrii dachu;

6) ustala się obowiązującą linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych: budynek główny kościoła dachówką w matowym kolorze ceglastym, wieża kościelna blachą miedzianą.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

**§ 24.** Wyznacza się tereny eksploatacji złoża oznaczone na rysunku planu symbolami 1PG i 2PG.

1. Przeznaczenie podstawowe: eksploatacja powierzchniowa złoża kruszywa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) infrastruktura techniczna;

2) zieleni urządzonej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,
- b) maksymalny: 0,20;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,20;

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniejsza niż 20 % powierzchni działki budowlanej;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków nie większa niż 12 m,
- b) wysokość budowli w nie większa niż 12 m,
- c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;

5) geometria dachów: dachy o dowolnej geometrii;

6) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

4. Dopuszcza się stosowanie dowolnych pokryć dachowych, z wyłączeniem niemalowanej blachy falistej lub trapezowej.

5. Ustala się rolny, wodny lub leśny kierunek rekultywacji po zakończeniu eksploatacji złoża.

6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

**§ 25.** Wyznacza się tereny obsługi rolnictwa oznaczone na rysunku planu symbolami 1RPU i 2RPU.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) tereny obsługi rolnictwa – ogrodnicza produkcja rolna;
- 2) zabudowa zagrodowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) infrastruktura techniczna;
- 3) zieleń urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,01,
- b) maksymalny = 0,80;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,80;

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków nie większa niż 10 m,
- b) wysokość budowli w nie większa niż 10 m;

5) geometria dachów:

- a) w budynkach mieszkalnych ustala się stosowanie dachów symetrycznych, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°;
- b) w budynkach gospodarczych i garażach ustala się stosowanie dachów symetrycznych, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 12° do 45°;
- c) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe, o spadkach nie mniejszych niż 12°;
- d) w wiatach i szklarniach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 12°;

6) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 1 - 5 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów;

7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych:

- 1) w budynku mieszkalnym: z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglonym;
- 2) w budynkach gospodarczych, wiatach i szklarniach dopuszcza się stosowanie dowolnych pokryć dachowych, z wyłączeniem niemalowanej blachy falistej lub trapezowej.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

**§ 26.** 1. Wyznaczają się tereny produkcji energii elektrycznej - fotowoltaika oznaczone na rysunku planu symbolami 1EF, 2EF i 3EF, dla których obowiązują ustalenia w zakresie przeznaczenia podstawowego: elektroenergetyka – produkcja energii elektrycznej - elektrownie fotowoltaiczne.

2. Linie rozgraniczające terenów 1EF – 3EF stanowią jednocześnie granice stref ochronnych elektrowni fotowoltaicznych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów oraz z występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny = 0,

b) maksymalny = 0,8;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,8;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%;

4) gabaryty i wysokość zabudowy: maksymalnie 8 m;

5) zasady kształtowania dachów: dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

**§ 27.** Wyznacza się teren elektroenergetyki oznaczony na rysunku planu symbolem 1E.

1. Przeznaczenie podstawowe: elektroenergetyka.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) infrastruktura techniczna;

2) zieleni urządzonej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny = 0,

b) maksymalny = 1,0;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 1,0;

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie ustala się;

4) gabaryty i wysokość zabudowy: nie większa niż 8 m;

5) ustala się stosowanie dachów o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°;

6) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w odległości 1,5 m od granic działki.

4. Ustala się stosowanie pokrycia dachowego z dachówki w matowym kolorze ceglonym.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

**§ 28.** Wyznacza się teren zaopatrzenia w wodę, oznaczony na rysunku planu symbolem 1W.

1. Przeznaczenie podstawowe: zaopatrzenie w wodę.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) obiekty i urządzenia towarzyszące;

- 2) infrastruktura techniczna;
- 3) zieleń urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny = 0,
  - b) maksymalny = 0,25;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,20;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynku nie większa niż 6 m,
  - b) wysokość budowli w nie większa niż 10 m;
- 5) geometria dachów: dachy o dowolnej geometrii;
- 6) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w odległości 1,5 m od granic działki.

4. Ustala się stosowanie dowolnych pokryć dachowych, z wyłączeniem niemalowanej blachy falistej lub trapezowej.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

**§ 29.** Wyznacza się tereny kanalizacji, oznaczone na rysunku planu symbolami 1K, 2K i 3K.

1. Przeznaczenie podstawowe: kanalizacja.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
  - 2) infrastruktura techniczna;
  - 3) zieleń urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny = 0,
  - b) maksymalny = 0,30;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,30;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynku nie większa niż 6 m,
  - b) wysokość budowli w nie większa niż 10 m;
- 5) geometria dachów: dachy o dowolnej geometrii;
- 6) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w odległości 1,5 m od granic działki.

4. Ustala się stosowanie dowolnych pokryć dachowych, z wyłączeniem niemalowanej blachy falistej lub trapezowej.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

**§ 30.** Wyznacza się teren cmentarza oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZC.

1. Przeznaczenie podstawowe: teren cmentarza.

2. Przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny = 0,01,

b) maksymalny = 0,10;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,10;

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50 % powierzchni działki budowlanej;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynku nie większa niż 6 m,

b) wysokość budowli nie większa niż 6 m;

5) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°;

6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki, w matowym kolorze ceglastym.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

**§ 31.** Wyznacza się tereny lasów i zadrzewień oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL, 14ZL i 15ZL.

1. Przeznaczenie podstawowe: lasy i zadrzewienia.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) urządzenia i sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;

2) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych przepisach odrębnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji zabudowy.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

**§ 32.** Wyznacza się tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolami: 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R, 17R, 18R, 19R, 20R, 21R, 22R, 23R, 24R, 25R, 26R, 27R, 28R, 29R, 30R, 31R, 32R, 33R, 34R, 35R, 36R, 37R, 38R, 39R, 40R, 41R, 42R, 43R i 44R.

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) urządzenia i sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;

2) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych przepisach odrębnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji zabudowy.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

**§ 33.** Wyznacza się tereny powierzchniowych wód śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolami: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS, 12WS, 13WS, 14WS, 15WS i 16WS.

1. Przeznaczenie podstawowe: powierzchniowe wody śródlądowe (cieki, rowy melioracyjne).

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się przebudowę lub zarurowanie odcinków rowów melioracyjnych na warunkach określonych przepisach odrębnych.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

**§ 34.** Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDZ i 2KDZ.

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) ścieżka rowerowa;
- 2) infrastruktura techniczna;
- 3) zieleń urządzona.

3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

**§ 35.** Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL i 4KDL.

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) infrastruktura techniczna;
- 2) zieleń urządzona.

3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

**§ 36.** Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD i 5KDD.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) infrastruktura techniczna;
- 2) zielenie urządzona.

3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

**§ 37.** Wyznacza się tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnym oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDX, 2KDX, 3KDX, 4KDX i 5KDX.

1. Przeznaczenie podstawowe: publiczne ciągi pieszo-jezdne.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) parkingi;
- 2) infrastruktura techniczna.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

**§ 38.** Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW i 4KDW.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

**§ 39.** Wyznacza się tereny dróg gospodarczych transportu rolnego oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDg, 2KDg, 3KDg, 4KDg, 5KDg, 6KDg, 7KDg, 8KDg, 9KDg, 10KDg, 11KDg, 12KDg, 13KDg, 14KDg, 15KDg, 16KDg, 17KDg, 18KDg, 19KDg, 20KDg, 21KDg, 22KDg, 23KDg, 24KDg, 25KDg, 26KDg, 27KDg, 28KDg, 29KDg, 30KDg, 31KDg, 32KDg, 33KDg, 34KDg i 35KDg.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.

2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe.**

**§ 40.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kostomłoty.

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

Przewodniczący Rady Gminy Kostomłoty:  
**Agnieszka Śladowska**



Załącznik nr 2 do uchwały nr LIX/459/23  
Rady Gminy Kostomłoty  
z dnia 28 marca 2023 r.

### **ROZSTRZYGNĘCIE**

**o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru obejmującego obręb Jakubkowice i obręb Siemidrożyce inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, polegających na budowie sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej oraz budowie dróg dojazdowych.
2. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

Załącznik nr 3 do uchwały nr LIX/459/23  
Rady Gminy Kostomłoty  
z dnia 28 marca 2023 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru obejmującego obręb Jakubkowice i obręb Siemidrożyce**  
**podczas wyłożenia do publicznego wglądu**

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503, ze zm.) rozstrzyga się w następujący sposób uwagi wniesione do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 12 grudnia 2022r. do dnia 17 stycznia 2023r., nieuwzględnione przez Wójta Gminy Kostomłoty:

Wnoszący uwagę: Krzysztof Kulczycki.

- 1) Oznaczenia nieruchomości, których dotyczą uwagi: działki nr 23/1, 23/2, 64 i 28, obręb Siemidrożyce
- 2) Symbol terenu w projekcie planu: 1RPU – teren obsługi rolnictwa, 8M – teren zabudowy mieszkaniowej.
- 3) Treść uwagi: przeznaczyć dz. 23/1, 23/2, 64 i 28 pod budowę domów jednorodzinnych lub cieplarni.
- 4) Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona:

Przeznaczenie w projekcie planu działek nr 23/1, 23/2, 64 i części dz. 28 na cele terenu obsługi rolnictwa wynika z obecnego zagospodarowania i użytkowania ww terenów - znajdują się na nich obiekty związane z ogrodnictwem produkcją rolniczą (szklarnie i tunele foliowe). Dz. 23/2, część dz. 64 oraz część dz. 23/1 w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty oznaczone są symbolem RU – tereny produkcji w gospodarstwach rolnych hodowlanych i ogrodniczych. W związku z tym uwaga dotycząca przeznaczenia ww terenów w celu budowy „cieplarni” jest bezzasadna, ponieważ projekt planu przewiduje na terenie 1RPU obiekty związane z produkcją ogrodnictwem w tym szklarnie (w uwadze określone jako „cieplarnie”). Natomiast przeznaczenie ww działek na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest sprzeczne z obecnym zagospodarowaniem ww terenów i przeznaczeniem w studium. Projekt planu dopuszcza natomiast na terenie 1RPU możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej, w tym budynków mieszkalnych dla rolników. Znajdująca się poza obecnym zagospodarowaniem na cele szklarni i tuneli foliowych do produkcji ogrodniczej część dz. 28 została przeznaczona zgodnie z ustaleniami studium na cele zabudowy mieszkaniowej (część terenu 8M).

Odnosnie terenów faktycznie użytkowanych obecnie na cele produkcji ogrodniczej w granicach części dz. 28, części dz. 64 oraz dz. 23/1, a przeznaczonych w studium na cele zabudowy mieszkaniowej (M) należy zwrócić uwagę, że obowiązujące studium dopuszcza zachowanie w projekcie planu sposobu użytkowania terenu według stanu na dzień przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uznając takie przeznaczenie jako zgodne z ustaleniami Studium.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIX/459/23

Rady Gminy Kostomłoty

z dnia 28 marca 2023 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**