



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 2 sierpnia 2019 r.

Poz. 4762

UCHWAŁA NR XI/84/19 RADY GMINY KOSTOMŁOTY

z dnia 29 lipca 2019 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Wichrów oraz terenów położonych w południowej części wsi Kostomłoty, dla działek 128/6 i 128/7, obręb Wichrów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019 r., poz. 506), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr IV/43/19 z dnia 25 stycznia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Wichrów oraz terenów położonych w południowej części wsi Kostomłoty, dla działek 128/6 i 128/7, obręb Wichrów, po stwierdzeniu, że ustalenia projektu zmiany planu miejscowego nie naruszają 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. i 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 zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Wichrów oraz terenów położonych w południowej części wsi Kostomłoty dla działek 128/6 i 128/7, obręb Wichrów, zwaną dalej planem miejscowym.

2. Przebieg granic obszaru objętego planem miejscowym określono na rysunku planu miejscowego w skali 1:1000.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego, o którym mowa § 1 ust. 2, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) zakazu zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 4. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca fragment terenu, na którym dopuszcza się lokalizację budynków oraz budowli naziemnych; linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków i budowli, terenowych miejsc postojowych, dróg wewnętrznych, a także sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zabudowa usługowa - przez co rozumie się różnego rodzaju usługi nieuciążliwe takie jak: handel, gastronomia, obsługa ludności, obsługa firm, finanse, z wykluczeniem sytuowania stacji paliw;
- 3) zabudowa usługowo - produkcyjna – przez co rozumie się nieuciążliwą działalność usługowo – produkcyjną, magazynową, przetwórczą, z wykluczeniem stacji paliw.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol identyfikacyjny terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) linia wymiarowa wraz z wymiarem;
- 6) przeznaczenie terenu:
 - a) U - teren zabudowy usługowej;
 - b) PU – teren zabudowy usługowo - produkcyjnej;

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

3. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt 4 dopuszcza się sytuowanie elementów zagospodarowania terenu zapewniających prawidłowe korzystanie z terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak miejsca postojowe i place manewrowe dla samochodów, dojścia i dojazdy, dystrybucyjne sieci infrastruktury technicznej, urządzenia budowlane, zieleń.

§ 6. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej z zastrzeżeniem pkt 8,
- 2) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacyjnej z zastrzeżeniem pkt 8,
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, rowów melioracyjnych, zbiorników retencyjnych lub w obrębie działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) prowadzenie zorganizowanej gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników gazu,
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej z zastrzeżeniem pkt 9,
- 7) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, nie powodujących przekroczeń norm emisji spalin, zgodnie z ustaleniami uchwały Sejmiku Województwa Dolnośląskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, z zastrzeżeniem pkt 9;

- 8) w zakresie zasad zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków komunalnych, o których mowa w pkt 1 i pkt 2 dopuszcza się realizację rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie zasad zaopatrzenia w energię elektryczną oraz zaopatrzenia w ciepło, o których mowa w pkt 6 i pkt 7 dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych.

§ 7. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie obszaru objętego planem miejscowym z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez przyległe drogi położone poza granicami obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji ustala się:
 - a) miejsca postojowe dla samochodów należy realizować jako terenowe miejsca postojowe w formie parkingów lub jako miejsca postojowe w budynkach,
 - b) ustala się obowiązek realizacji miejsc postojowych dla samochodów w liczbie:
 - co najmniej 0,5 stanowiska postojowego na 1 miejsce pracy;
 - co najmniej 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) liczba stanowisk postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, nie może być mniejsza niż określona w przepisach odrębnych.

§ 8. Na obszarze objętym planem w zakresie ochrony i kształtowania środowiska, krajobrazu oraz ład u przestrzennego ustala się zakaz sytuowania obiektów oraz urządzeń usługowych i produkcyjnych mogących pogorszyć stan środowiska.

§ 9. Na obszarze objętym planem w zakresie ochrony i kształtowania dziedzictwa kulturowego ustala się:

- 1) strefę „OW” ochrony zabytków archeologicznych na całym obszarze objętym planem,
- 2) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi ustala się przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Na obszarze objętym planem w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 4 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 2 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 45° do 135°.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1U** ustala się przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) wysokość zabudowy: do 9 m;
- 2) forma dachu:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne, o kącie nachylenia od 20 do 35 stopni,
 - b) dachy płaskie;
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego;
 - 2) następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych:

- a) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,80;
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy: 35%;

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **2UP** ustala się przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowo - produkcyjnej;

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) wysokość zabudowy: do 15 m;
- 2) forma dachu:
 - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne, o kącie nachylenia od 20 do 35 stopni,
 - d) dachy płaskie;

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego;
- 2) następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,5;
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy: 60%;

Rozdział 3. **Ustalenia końcowe**

§ 13. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wysokości 30% dla całego obszaru objętego planem miejscowym.

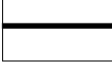
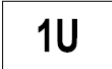
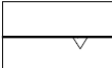
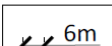
§ 14. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kostomłoty.

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

Przewodniczący Rady Gminy:
M. Żałobniak

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY KOSTOMŁOTY**

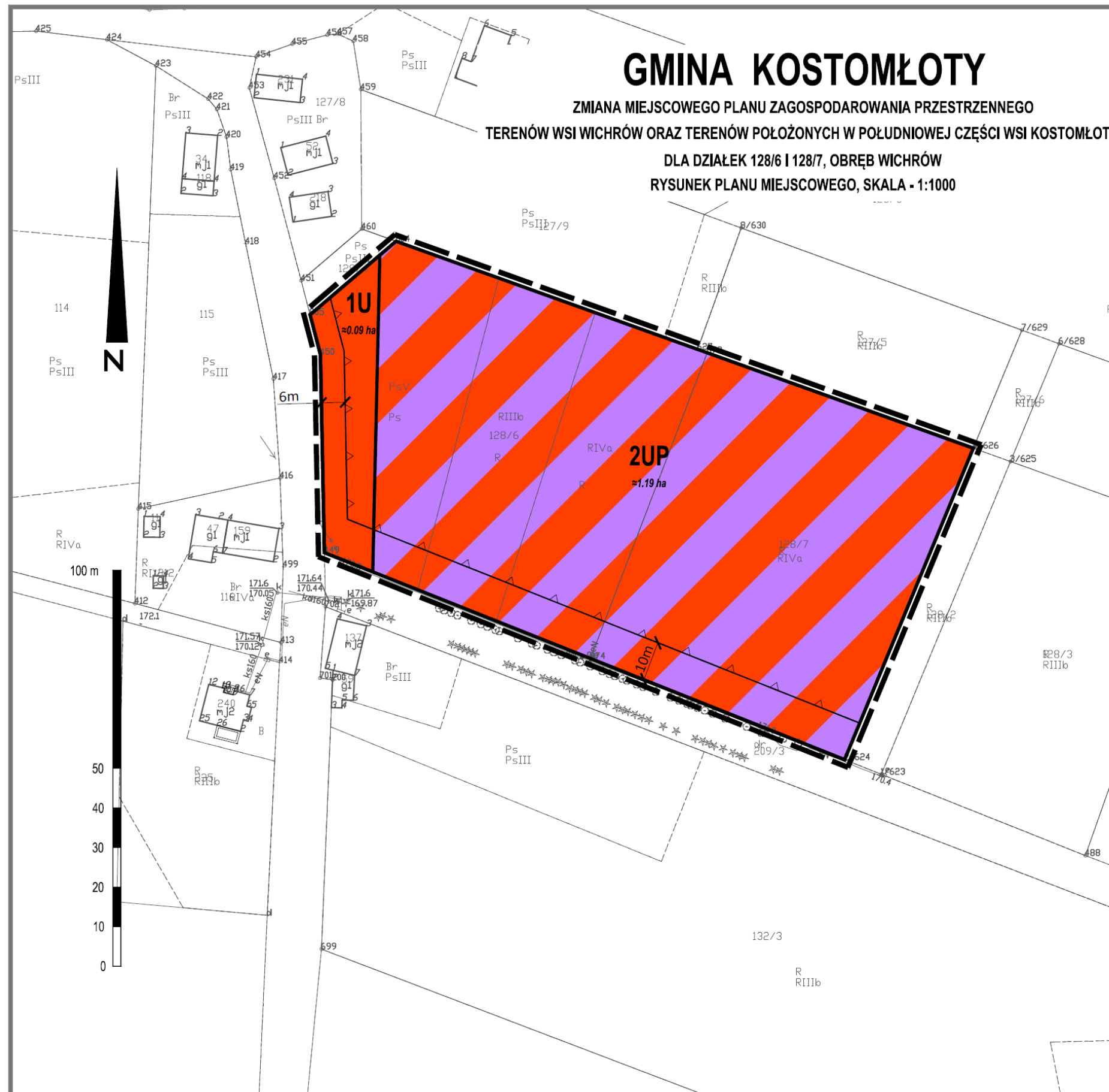
--- - granica obszaru objętego planem miejscowym

	- Granica obszaru objętego planem miejscowym
	- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	- symbol identyfikacyjny terenu
	- Nieprzekraczalna linia zabudowy
	- Linia wymiarowa wraz z wymiarem

U - Teren zabudowy usługowej

UP - Teren zabudowy usługowo - produkcyjnej

≈0.09 ha - Przybliżona powierzchnia terenu



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XI/84/19
Rady Gminy Kostomłoty
z dnia 29 lipca 2019 r.

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Wichrów oraz terenów położonych w południowej części wsi Kostomłoty, dla działek 128/6 i 128/7, obręb Wichrów

Projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 19 czerwca 2019 r. do 10 lipca 2019 r. Ostateczny termin składania uwag po zakończeniu okresu wyłożenia wyznaczono na dzień 25 lipca 2019 r.

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

W związku z powyższym odstępuje się od rozstrzygnięcia uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XI/84/19
Rady Gminy Kostomłoty
z dnia 29 lipca 2019 r.

o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Wichrów oraz terenów położonych w południowej części wsi Kostomłoty, dla działek 128/6 i 128/7, obręb Wichrów inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019 r., poz. 506) stanowią zadania własne gminy.

Na obszarze objętym zmianą planu miejscowego nie przewiduje się wydatków gminy związanych z budową infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych należących do zadań własnych gminy, będących następstwem uchwalenia zmiany planu miejscowego.

Finansowanie potencjalnych inwestycji z zakresu utrzymania infrastruktury technicznej będzie się odbywało z budżetu gminy lub poprzez partnerstwo publiczno – prywatne na podstawie porozumień zawartych z innymi podmiotami.

Przewidywanymi źródłami finansowania poprzez budżet gminy będą: dochody własne gminy, dotacje, fundusze Unii Europejskiej, pożyczki preferencyjne, udział innych podmiotów.