

Projekt

z dnia 11 czerwca 2025 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY KOSTOMŁOTY**

z dnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 238/344, obręb Ramułtowice, gmina Kostomłoty

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1456 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr VIII/53/24 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 24 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 238/344, obręb Ramułtowice, gmina Kostomłoty, po stwierdzeniu, że ustalenia projektu planu miejscowego nie naruszają ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty, Rada Gminy Kostomłoty uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia formalne**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 238/344, obręb Ramułtowice, gmina Kostomłoty, zwaną dalej planem miejscowym.

2. Przebieg granic obszaru objętego planem miejscowym określono na części graficznej planu miejscowego w skali 1:1000, zwanej dalej rysunkiem planu miejscowego.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego, o którym mowa §1 ust. 2, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) 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 2;
- 3) dane przestrzenne, 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, 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;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 4. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) dach symetryczny – dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połączeń dachowych;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca fragment terenu, na którym dopuszcza się lokalizację budynków oraz budowli naziemnych, przy czym:
 - a) dopuszcza się przekroczenie tej linii maksymalnie o 1,5 m elementami takimi jak: wiatrołapy, ganki, wykusze, balkony, tarasy, okapy dachowe, elementy odwodnienia dachów, pochylnie i schody wejściowe do budynków,

b) linia ta nie dotyczy:

- elementów wystroju elewacji takich jak: gzymsy, pilastry, zwieńczenia otworów okiennych i drzwiowych,
- elementów dociepleń elewacji,
- podziemnych części budynków i budowli;

3) teren – obszar objęty planem miejscowym wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem identyfikacyjnym terenu.

§ 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;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) linia wymiarowa wraz z wymiarem w metrach;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej „A”;
- 6) strefa historycznego układu ruralistycznego ujętego w wykazie zabytków nieruchomości;
- 7) przeznaczenie terenu: MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

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

3. W ramach przeznaczeń terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 7 dopuszcza się realizację:

- 1) miejsc postojowych i placów manewrowych dla samochodów;
- 2) dojeżdż i dojazdów;
- 3) zieleni urządzonej;
- 4) zbiorników retencyjnych na wody opadowe i roztopowe;
- 5) obiektów infrastruktury technicznej oraz urządzeń budowlanych.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem miejscowym

§ 6. 1. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych dla terenów MNW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Ustala się obowiązek zagospodarowania powierzchni biologicznie czynnych w formie zieleni urządzonej.

§ 7. 1. Obszar objęty planem miejscowym położony jest w granicach strefy historycznego układu ruralistycznego Ramułowic oraz częściowo w granicach strefy „A” ochrony konserwatorskiej.

2. Dla obszaru, o którym mowa w ust 1 ustala się:

- 1) zharmonizowanie nowej zabudowy z historycznym układem przestrzenno-architektonicznym w zakresie jej lokalizacji w obrębie działki, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły budynku i kształtu dachu;
- 2) kształtowanie elewacji w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w budynkach historycznych występujących na obszarze miejscowości, w tym elewacji tynkowanych lub ceglanych z wyłączeniem stosowania materiałów sztucznych jako materiałów okładzinowych elewacji;
- 3) dopuszczenie stosowania współczesnych rozwiązań architektonicznych, zarówno poprzez zastosowanie współczesnej techniki budowlanej, jak i rozwiązań uwzględniających współczesne wartości kompozycji architektonicznej, pod warunkiem harmonijnego wpisania ich w istniejący historyczny układ przestrzenny;
- 4) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych
- 5) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych, dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;

3. Ustala się strefę „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych, równoznaczną z obszarem ujętym w ewidencji zabytków.

4. Dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkiem pozyskane w trakcie robót ziemnych, podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

6. Postępowanie z przedmiotami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie robót ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 8. 1. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się ogólne zasady zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:

- 1) przy sytuowaniu nowej zabudowy należy uwzględniać kontekst urbanistyczny i kulturowy obszaru poprzez stosowanie rozwiązań architektonicznych, w zakresie skali, bryły, gabarytów, użytych materiałów wykończeniowych elewacji nawiązujących do lokalnej tradycji architektonicznej;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego w odległości 12 m południowej granicy obszaru objętego planem miejscowym.

2. Szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy sformułowano w ustaleniach rozdziału 3.

§ 9. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

§ 10. 1. W zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej z zastrzeżeniem ust. 2;
- 2) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacyjnej z zastrzeżeniem ust. 2;
- 3) odprowadzenie wód opadowych - do zbiornika na wody opadowe na własnym terenie, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych lub na własny teren nieutwardzony, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) prowadzenie zorganizowanej gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej z zastrzeżeniem ust. 3;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z grupowych lub indywidualnych źródeł ciepła, niepowodujących 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;

2. W zakresie zasad zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków komunalnych, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i pkt 2 dopuszcza się realizację rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Przewody telekomunikacyjne i elektroenergetyczne należy realizować, jako podziemne.

4. Dopuszcza się sytuowanie urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem miejscowym, o ile ustalenia rozdziału 3 nie stanowią inaczej, a lokalizacja tych urządzeń i sieci nie koliduje z istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania terenów oraz jest zgodna z przepisami odrębnymi.

§ 11. 1. Obsługa komunikacyjna terenu z przyległej dogi wewnętrznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. W zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji ustala się:

- 1) miejsca postojowe dla samochodów należy realizować jako terenowe miejsca postojowe w formie parkingów lub jako miejsca postojowe w budynkach;

- 2) ustala się obowiązek realizacji miejsc postojowych dla samochodów w liczbie co najmniej 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie,
- 3) liczba stanowisk postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż określona w przepisach odrębnych.

§ 12. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do naliczenia 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 dla terenu

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **MNW** ustala się przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

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

- 1) budynki należy realizować wyłącznie jako budynki wolnostojące;
- 2) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkaniowych do 9 m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży do 6 m;
- 3) forma dachu: dachy symetryczne, dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 38 do 45 stopni;
- 4) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna matowa w kolorze ceglastym.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego;
- 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy kondygnacji nadziemnych od 0,01 do 0,80,
 - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy do 40%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 30%.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 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.

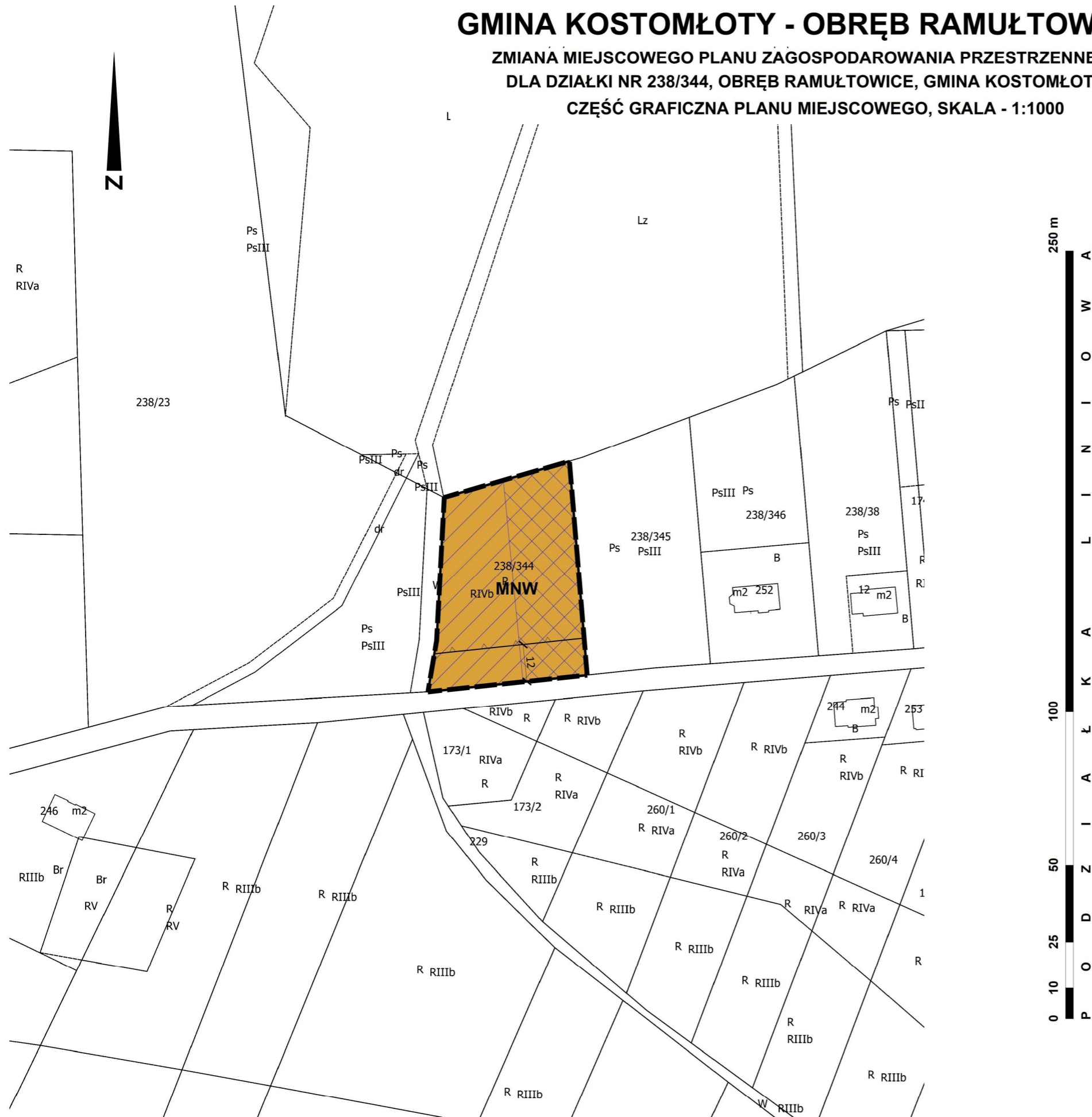
Przewodniczący Rady Gminy
Kostomłoty

Mariusz Żalobniak

GMINA KOSTOMŁOTY - OBREB RAMUŁTOWICE

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA DZIAŁKI NR 238/344, OBREB RAMUŁTOWICE, GMINA KOSTOMŁOTY

CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU MIEJSCOWEGO, SKALA - 1:1000



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr

Rady Gminy Kostomłoty

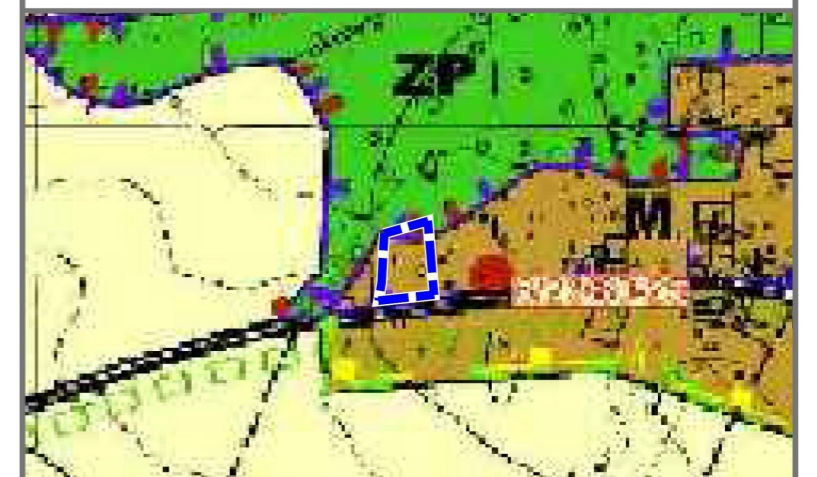
z dnia 2025 r.

Starostwo Powiatowe w Środzie Śląskiej - Ewidencja Gruntów i Budynków

Licencja nr: GK.6642.4.22.2024_0202_P

Państwowy Układ Współrzędnych Geodezyjnych PL-2000, Strefa: 6

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY KOSTOMŁOTY, SKALA 1:5000



--- - Granica obszaru objętego zmianą planu miejscowego

LEGENDA:

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Linia wymiarowa wraz z wymiarem w metrach
- Strefa ochrony konserwatorskiej „A”
- Strefa historycznego układu ruralistycznego ujętego w wykazie zabytków nieruchomych
- MNW** - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Kostomłoty

z dnia.....2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji zapisanych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania dla działki nr 238/344, obręb Ramułtowice, gmina Kostomłoty 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 2024 r., poz. 1465 ze zm.) stanowią zadania własne gminy.

Finansowanie inwestycji z zakresu budowy infrastruktury technicznej i drogowej 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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Kostomłoty

z dnia.....2025 r.

DANE PRZESTRZENNE W OBIEKCIE

Na podstawie art. 67a ust. 1, ust. 3 i ust. 5 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) Wójt Gminy Kostomłoty przygotował dane przestrzenne do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 238/344, obręb Ramułowice.

Dane przestrzenne zostały opracowane w formacie GML.

**Uzasadnienie, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działki nr 238/344, obręb Ramułowice, gmina Kostomłoty**

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 238/344, obręb Ramułowice, gmina Kostomłoty, zwany dalej planem miejscowym został opracowany na podstawie uchwały nr VIII/53/24 Ray Gminy Kostomłoty z dnia 24 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 238/344, obręb Ramułowice, gmina Kostomłoty.

Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy zagrodowej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą.

W planie miejscowym uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zostały dostosowane do istniejącego i projektowanego sposobu zagospodarowania terenów sąsiednich w zakresie przeznaczenia terenów oraz parametrów kształtowania zabudowy. Uwzględniono istniejące ukształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej na obszarze objętym planem miejscowym oraz na terenach sąsiednich.

Przy zmianie przeznaczenia wzięto pod uwagę walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru ze szczególnym uwzględnieniem walorów kulturowych. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania, w szczególności w zakresie intensywności oraz gabarytów oraz zasad kształtowania zabudowy.

W zakresie ochrony środowiska, ustalenia planu miejscowego dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej uwzględniają ochronę czystości powietrza a także wód powierzchniowych i podziemnych.

W zakresie osiągnięcia dobrego stanu czystości powietrza ustalono zaopatrzenie z indywidualnych lub grupowych źródeł ciepła, niepowodujących 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.

W zakresie osiągnięcia dobrego stanu wód powierzchniowych i podziemnych ustalono odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do zbiornika na wody opadowe na własnym terenie, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych lub na własny teren nieutwardzony, zgodnie z przepisami odrębnymi (retencjonowanie wody).

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wprowadzono ustalenia dla strefy historycznego układu ruralistycznego Ramułowic oraz dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej. Ponadto ustalono strefę „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych, równoznaczną z obszarem ujętym w ewidencji zabytków.

W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych ustalono:

-dopuszczalny poziom hałasu na terenie wymagającym ochrony przed hałasem,

-stosowną liczbę miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

-zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub grupowych źródeł ciepła, niepowodujących 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.

W zakresie uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni oraz prawa własności, a także potrzeb interesu publicznego, przy sporządzaniu planu miejscowego, kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji zabudowy.

Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują obszary oraz obiekty związane obronnością i bezpieczeństwa państwa.

W zakresie potrzeb rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, plan miejscowy dopuszcza lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami zawartymi w ustaleniach ogólnych. Nie ogranicza się rozwoju sieci szerokopasmowych.

W zakresie zachowania przejrzystości procedury planistycznej oraz udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej poprzez publikację ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Do projektu planu miejscowego nie zgłoszono wniosków. Ponadto zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu miejscowego. Zakres prognozy oddziaływania na środowisko został uzgodniony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

Zgodnie z problematyką planu oraz z lokalnymi uwarunkowaniami występującymi na obszarze objętym planem, odstąpiono od ustalenia:

- zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- granic i sposobów 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;

- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Do projektu planu miejscowego sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz przekazano projekt planu miejscowego do zaopiniowania przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną, dalej do opiniowania i uzgodnień.

Konsultacje społeczne odbywały się w dniach od 14 kwietnia 2025 r. do 16 maja 2025 r. obejmowały:

- zbieranie uwag do projektu planu w wyżej wymienionym terminie,

- zbieranie wniosków i uwag do prognozy oddziaływania na środowisko w wyżej wymienionym terminie,

- ankietę do uzupełnienia w wyżej wymienionym terminie.

Spotkanie otwarte, poprzedzone prezentacją projektów zmiany planów miejscowych odbyło się w dniu 5 maja 2025r.

Na etapie konsultacji społecznych nie wniesiono uwag do projektu planu miejscowego oraz do prognozy oddziaływania na środowisko.