



## URZĄD GMINY KOSTOMŁOTY

ul. Ślężna 2, 55 – 311 Kostomłoty

tel./fax 071 3170 283, 071 3170 287

www.kostomloty.pl, e-mail: gmina@kostomloty.pl

Kostomłoty, dnia 28 lutego 2019r.

RITGNROŚGP.6727.2.20.2019.W.JW

### WYPIS/WYRYS

dla działki o numerze ewid. gr. 52/3 obręb Jarząbkowice - Gmina Kostomłoty

**z Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Budziszów, Ramułowice, Karczyce, Jarząbkowice, Chmielów**

przyjętego Uchwałą Rady Gminy Kostomłoty Nr XLIII/265/17 z dnia 30.10.2017r.

( publikacja w Dz.U. z dnia 16.11.2017r. poz.4753).

Zgodnie z ustaleniami w/w planu działka posiada następujące przeznaczenie:

**D-1 U- tereny zabudowy usługowej; D-5WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.**

### DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE

#### Rozdział I.

#### Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie Budziszów, Ramułowice, Karczyce, Jarząbkowice oraz Chmielów, zwany dalej planem, obejmujący obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, 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 do niniejszej uchwały.

§ 2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak tych dóbr;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania województwa - ze względu na brak takich terenów, obszarów, obiektów i krajobrazów priorytetowych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak potrzeby wyznaczania.

§ 3. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **teren** – część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 2) **przeznaczenie podstawowe terenu** – jest to część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie;
- 3) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu, ograniczająca część terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji, której przekroczenia nie dopuszcza się na wszystkich kondygnacjach; o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej; przy czym powyższa zasada nie dotyczy:
  - a) urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią,

- c) takich części budynku wystających przed elewację jak: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że powyższe elementy nie będą zlokalizowane niżej niż 3,5 m i jednocześnie nie przekroczyć określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 2,0 m,
- d) docieplenia,
- e) schodów do budynku i pochylni dla niepełnosprawnych, dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 1,2 m,
- f) istniejących budynków, które przekraczają wskazaną na rysunku planu miejscowego linię zabudowy, przy czym dla takich obiektów obowiązują następujące ustalenia:
  - dopuszcza się przebudowę oraz nadbudowę z zachowaniem dotychczasowej linii zabudowy,
  - w przypadku rozbudowy, szerokość elewacji wzdłuż dotychczasowej linii zabudowy nie powiększy się o więcej niż 10% dotychczasowej szerokości,
  - w przypadku konieczności rozbudowy elewacji o więcej niż 10%, należy zachować linię zabudowy określoną w niniejszym planie miejscowym;
- 5) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczoną na rysunku planu, wzdłuż której wymaga się usytuowania ścian zewnętrznych budynków na wszystkich kondygnacjach oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji; o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się:
  - a) przekroczenie linii przez elementy budynków takie jak: gzymsy, okapy, elementy wystroju elewacji, oraz zadaszenia nad wejściami do budynków na odległość nie większą niż 0,8 m,
  - b) przekroczenie linii przez elementy budynków takie jak: balkony, wykusze loggie, galerie, tarasy schody zewnętrzne rampy i pochylnie na odległość nie większą niż 1,0 m,
  - c) cofnięcie ściany frontowej do 30% jej powierzchni – na głębokość nie większą niż 2,0 m;
- 6) **dach symetryczny** – dach o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych, z wyłączeniem lukarn;
- 7) **dach symetryczny stromy** – dach o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 38°, z wyłączeniem lukarn;
- 8) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 9) **urządzenia towarzyszące** - należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty, altany i zadaszenia;
- 10) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć naziemne lub podziemne, dystrybucyjne przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe lub telekomunikacyjne;
- 11) **terenowe urządzenia sportowe** - należy przez to rozumieć niekryte, niekubaturowe urządzenia do uprawiania sportu i rekreacji, w tym boiska, place do gry i place zabaw;
- 12) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynków,
  - b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami – mierzoną od średniej rzędnej terenu rodzimego na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu;
- 13) **usługi nieuciążliwe** – należy przez to rozumieć usługi o lokalnym zasięgu takie jak: handel detaliczny, gastronomia, rzemiosło, kultura i rozrywka, biura, nie zaliczone do inwestycji mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 14) **uchwała** – niniejsza uchwała.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 6) granica strefy A ochrony konserwatorskiej;
- 7) granica strefy B ochrony konserwatorskiej tożsama z granicą obszaru historycznego układu ruralistycznego ujętego w wykazie zabytków nieruchomych;
- 8) granica strefy K ochrony konserwatorskiej;

- 9) granica strefy OW ochrony konserwatorskiej tożsama z obszarem ewidencji zabytków archeologicznych;
- 10) granica strefy W ochrony konserwatorskiej;
- 11) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 12) założenie parkowe wpisane do rejestru zabytków;
- 13) obiekty i obszary ujęte w ewidencji zabytków;
- 14) stanowiska archeologiczne;
- 15) granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią Q 1%;
- 16) granica obszaru Natura 2000;
- 17) granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody;
- 18) granica strefy sanitarnej od cmentarza 50,0 m;
- 19) granica strefy sanitarnej od cmentarza 150,0 m;
- 20) istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz ze strefą ochronną;
- 21) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami;
- 22) wymiary.

§ 5. Ustala się podstawowe przeznaczenia terenów:

- 4) **zabudowa usługowa**, rozumiana jako obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług w tym handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m<sup>2</sup>, gastronomii, usług turystyki i odnowy biologicznej, działalności biurowej i administracji, usług informatycznych i łączności, wystawienniczej i targowej, usług drobnych związanych z obsługą mieszkańców, produkcji drobnej związanej z obsługą mieszkańców, kultury i rozrywki, edukacji, budynki zamieszkania zbiorowego, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 18) **wody powierzchniowe śródlądowe**, rozumiane jako wody powierzchniowe śródlądowe zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczone na rysunku planu symbolem WS;

§ 6. Na obszarze objętym planem w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązuje wysokość stawki procentowej:

- 1) 0,1% dla terenów dróg publicznych;
- 2) 30% dla pozostałych terenów.

## Rozdział 2.

### Ustalenia w zakresie zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, obowiązuje:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy o nieregularnym przebiegu określona, jak na rysunku planu, przy czym w miejscach wskazanym na rysunku planu w odległościach:
  - a) 2,3 m, 3,0 m, 3,8 m, 5,1 m, 5,4 m, 5,5 m, 6,0 m, 6,2 m, 6,3 m, 6,8 m, 6,9 m, 7,1 m, 7,6 m, 8,0 m, 9,4 m, 9,8 m, 11,4 m, 11,8 m, 15,2 m od terenów KD-Z,
  - b) 2,6 m, 2,8 m, 6,0 m, 6,5 m, 7,5 m, 7,8 m, 8,0 m, 11,6 m, 11,8 m od terenów KD-L,
  - c) 1,7 m, 4,5 m, 5,1 m, 5,2 m, 5,4 m, 6,0 m, 6,6 m, 7,0 m, 8,0 m, 11,9 m od terenów KD-D,
  - d) 4,0 m, 6,0 m, 7,2 m, 8,0 m, 10,0 m od terenów KDW;
- 2) obowiązująca linia zabudowy o nieregularnym przebiegu określona, jak na rysunku planu, przy czym w miejscach wskazanym na rysunku planu w odległościach:
  - a) 6,2 m, 7,3 m, 8,0 m od terenów KD-Z,
  - b) 4,1 m, 7,4 m od terenów KD-L,
  - c) 12,7 m, 14,8 m od terenów KD-D,
  - d) 7,2 m, 10,8 m od terenów KDW;
- 3) odległość zabudowy od terenów ZL nie mniejsza niż 12,0 m;
- 4) brak określonych linii zabudowy oznacza realizację zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) wysokość obiektów budowlanych wraz z urządzeniami budowlanymi nie większa niż 30,0 m;

6) zakaz stosowania ogrodzeń o monolitycznych przesłach wykonanych z betonowych elementów prefabrykowanych.

2. Przepisu ust. 1 pkt 5 nie stosuje się do inwestycji z zakresu łączności publicznej.

§ 8. Dopuszcza się sytuowanie reklam – tablic reklamowych i szyldów na terenach przeznaczonych pod zabudowę w formie:

1) słupów reklamowych o wysokości nie większej niż 3,0 m;

2) tablic, neonów i ekranów o powierzchni nie większej niż 8 m<sup>2</sup> w obrysie zewnętrznym.

§ 9. 1. Ustala się strefę ochronną od istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia o szerokości 15,0 m – po 7,5 m od osi linii, oznaczoną na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, niezależnie od ustaleń działu II, obowiązuje zakaz nasadzeń zieleni wysokiej oraz lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

§ 10. 1. Wyznacza się strefę ochrony sanitarnej cmentarza o szerokości 50,0 m, oznaczoną na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, niezależnie od ustaleń działu II, zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej oraz zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywnościowe oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

3. Wyznacza się strefę ochrony sanitarnej cmentarza o szerokości 150,0 m oznaczoną na rysunku planu.

4. W strefie, o której mowa w ust. 3, niezależnie od ustaleń działu II, nakazuje się podłączenie wszystkich obiektów do sieci wodociągowej. W przypadku braku możliwości podłączenia obowiązują zakazy zawarte w ust. 2.

§ 11. Wyznacza się granicę strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody, oznaczoną na rysunku planu, w granicach której obowiązują przepisy odrębne.

§ 12. Na obszarze objętym planem dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie wskaźniki zabudowy, wysokość i geometrię dachu dopuszcza się:

1) remont, przebudowę;

2) zmianę sposobu użytkowania obiektu, na funkcję zgodną z planem;

3) rozbudowę lub nadbudowę nie wyżej niż według zapisów uchwały;

4) dostosowanie dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 13. Na obszarze objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, w zakresie ochrony środowiska obowiązuje zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej, infrastruktury technicznej i dróg publicznych.

§ 14. Uwzględnia się granice terenu Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Łęgi nad Bystrzycą” PLH 020103, na którym obowiązują przepisy odrębne w tym zakresie.

§ 15. Uwzględnia się granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach którego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 16. Na obszarze objętym planem, obowiązuje zakaz lokalizacji biogazowni, w tym instalacji do wytwarzania biogazu rolniczego.

§ 17. Na każdym terenie dopuszcza się zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. Obszar objęty planem położony jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 319 "Subzbiornik Prochowice - Środa Śląska", na terenie którego obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. Na obszarze objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, w zakresie ochrony środowiska obowiązują następujące ustalenia:

1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleni jako teren biologicznie czynny;

2) tymczasowe gromadzenie w pojemnikach odpadów komunalnych powstałych jedynie na terenie;

3) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz przepisach porządkowych.

§ 20. Na obszarze objętym planem, pod względem akustycznym kwalifikuje się:

1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MW, jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

- 3) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U, jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 4) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem RM, jak tereny zabudowy zagrodowej;
- 5) tereny oznaczone na rysunku planu jako US, jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 6) tereny oznaczone na rysunku planu jako U, jako tereny zamieszkania zbiorowego w przypadku lokalizacji hoteli.

#### **Rozdział 4.**

#### **Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego**

**§ 21.** Uwzględnia się obiekty i tereny wpisane do rejestru zabytków:

3) Jarząbkowice:

- a) Pałac nr 20, mur., ok. 1700, gruntownie przebud. i zmodernizowany w 1890 r. [WEZ], Nr rej. A/3770/433/W z dnia 7.03.1979 r.,
- b) Park, zał. w l. 1905-1909 [WEZ], Nr A/3770/433/W z dnia 7.03.1979 r., (do rejestru zabytków wpisany park w granicach działek nr 95/2 i 95/3 oraz części działki 95/4);

**§ 23.** 1. Ustala się strefę **B** ochrony konserwatorskiej, której granice wyznacza się zgodnie z rysunkiem planu, tożsamą z granicą obszaru historycznego układu ruralistycznego ujętego w wykazie zabytków nieruchomych.

2. W granicach strefy, o której mowa w ust. 1 obowiązuje:

- 1) zachowanie elementów historycznego układu przestrzennego;
- 2) zachowanie historycznych nawierzchni;
- 3) kształtowanie nowej zabudowy harmonizującej z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału i kolorystyki;
- 4) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiały okładzinowe;
- 5) zakaz stosowania ogrodzeń o monolitycznych przęsłach wykonanych z betonowy elementów prefabrykowanych;
- 6) forma, materiał i wysokość ogrodzenia nawiązująca do lokalnych historycznych ogrodzeń;
- 7) zachowanie istniejących ogrodzeń historycznych;
- 8) zakaz umieszczania reklam i innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących element obcy na obiekcie lub obszarze;
- 9) zakaz lokalizacji napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;
- 10) dla budynków mieszkalnych dachy symetryczne dwuspadowe, naczółkowe o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 38, pokryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglonym;
- 11) w obiektach historycznych posiadających inne pokrycie niż ceramiczne stosowanie pokrycia historycznego właściwego dla obiektu;
- 12) dopuszcza się lokalizację silosów, zbiorników na materiały masowe na tyłach działek, osłoniętych zabudową, w miejscach nie eksponowanych, wysokość silosów nie może przekraczać wysokości historycznych obiektów;
- 13) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi, zakaz lokalizacji dominant architektonicznych i urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru.

**§ 24.** 1. Ustala się strefę **K** ochrony konserwatorskiej, której granice wyznacza się zgodnie z rysunkiem planu.

2. W granicach strefy, o której mowa w ust. 1 obowiązuje:

- 1) kształtowanie nowej zabudowy harmonizującej z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału i kolorystyki;
- 2) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiały okładzinowe;
- 3) zakaz stosowania ogrodzeń o monolitycznych przęsłach wykonanych z betonowy elementów prefabrykowanych;
- 4) zakaz umieszczania reklam i innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących element obcy na obiekcie lub obszarze;
- 5) dla budynków mieszkalnych dachy symetryczne strome, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglonym;

6) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi, zakaz lokalizacji dominant architektonicznych i urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru.

§ 25. 1. Ustala się strefę **W** ochrony konserwatorskiej, której granice wyznacza się zgodnie z rysunkiem planu.

2. W granicach strefy, o której mowa w ust. 1, wprowadza się zakaz prowadzenia jakiejkolwiek działalności niezwiązanej z konserwacją bądź rewaloryzacją terenu.

§ 26. 1. Ustala się strefę **OW** ochrony konserwatorskiej, równoznaczną z obszarem ewidencji zabytków archeologicznych, której granice wyznacza się zgodnie z rysunkiem planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 27. 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską stanowiska archeologiczne, oznaczone na rysunku planu:

3) Jarząbkowice:

- a) stanowisko 1/103/80-26 AZP,
- b) stanowisko 2/104/80-26 AZP,
- c) stanowisko 3/105/80-26 AZP (bez lokalizacji),
- d) stanowisko 4/106/80-26 AZP (bez lokalizacji),
- e) stanowisko 5/107/80-26 AZP (bez lokalizacji),
- f) stanowisko 6/108/80-26 AZP,
- g) stanowisko 7/109/80-26 AZP,
- h) stanowisko 8/110/80-26 AZP,
- i) stanowisko 9/111/80-26 AZP,
- j) stanowisko 10/112/80-26 AZP – numer rejestru 10/Arch/2000 z dnia 06.11.2000 r.,
- k) stanowisko 11 (numer tymczasowy, brak AZP);

2. W obrębie chronionych stanowisk archeologicznych zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz obowiązuje wyłączenie spod zalesienia obszaru stanowisk.

§ 28. 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską obiekty i obszary ujęte w ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu:

3) Jarząbkowice:

- a) Historyczny układ ruralistyczny wsi wraz z nawarstwieniami archeologicznymi,
- b) Cmentarz ewangelicki, zał. 2 poł. XIX w. [WEZ],
- c) Zespół pałacowo-parkowy z folwarkiem:
  - Dom zarządcy dóbr nr 21, mur., ok. 1800 r., przebud. w 2 poł. XX w. [WEZ],
  - Oficyna mieszkalna nr 19, mur., ok. 1875 r. [WEZ],
  - Stajnia z częścią mieszkalną nr 22, mur., 3 ćw. XIX w., nadbud. ok. 1900 r. [WEZ],
  - Kuźnia, stolarnia – ob. dom mieszkalny, mur., 1 ćw. XX w. [WEZ],
  - Obora I, mur., 3 ćw. XIX w. [WEZ],
  - Obora II, mur., 3 ćw. XIX w., przebud. w l. 60. XX w. [WEZ],
  - Spichlerz, mur., 4 ćw. XIX w. [WEZ],
  - Stodoła, mur., 1885 r. [WEZ],
  - Oficyna mieszkalna nr 18, mur., ok. 1900 r. [WEZ];
- d) Dom mieszkalny nr 4, mur., 3 ćw. XIX w.,
- e) Dom mieszkalny nr 15, mur., 3 ćw. XIX w.;

3. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) przebicie nowych otworów po zharmonizowaniu ich z historyczną elewacją budynku;
- 2) rozbudowę obiektu pod warunkiem, że po rozbudowie budynek będzie tworzył spójną kompozycję z istniejącą częścią.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

**§ 29.** Na terenie objętym planem w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż:
  - a) 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolno stojącej na terenach MN,
  - b) 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej na terenach MN,
  - c) 1000 m<sup>2</sup> na terenach MN/U,
  - d) 800 m<sup>2</sup> na terenach MW,
  - e) 800 m<sup>2</sup> na terenach U,
  - f) 2500 m<sup>2</sup> na terenach US,
  - g) 1500 m<sup>2</sup> na terenach UP,
  - h) 25 m<sup>2</sup> na terenach Z,KS,
  - i) 3000 m<sup>2</sup> na terenach ZC, ZP, ZPW,
  - j) 2 m<sup>2</sup> dla terenów E, W, K, T,;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż:
  - a) 20,0 m dla zabudowy wolno stojącej na terenach MN,
  - b) 16,0 m dla zabudowy bliźniaczej na terenach MN,
  - c) 20,0 m na terenach MN/U, MW
  - d) 25,0 m na terenach U,
  - e) 30,0 m na terenach UP,
  - f) 50,0 m na terenach US,
  - g) 5,0 m na terenach Z,KS,
  - h) 50,0 m na terenach ZC, ZP, ZPW,
  - i) 1,0 m dla terenów E, W, K, T;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego prostopadły z tolerancją 15°.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§ 30. 1.** Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej obowiązują:

- 1) dostawa wody z rozdzielczej sieci wodociągowej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
- 2) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej;
- 4) wody opadowe i roztopowe przed odprowadzeniem z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi należy oczyścić, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej;
- 6) stosowanie do indywidualnych celów grzewczych paliw płynnych, gazowych, paliw stałych, pomp ciepła, energii elektrycznej lub energii odnawialnej z urządzeń o mocy nie większej niż 100 kW;
- 7) gospodarka odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się:

- 1) dystrybucyjne sieci uzbrojenia;
- 2) indywidualne ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) rozwiązania indywidualne, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) lokalizowanie indywidualnych zbiorników na gaz płynny;

5) przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej dopuszcza się wyłącznie, jako podziemne.

3. Na całym obszarze nie dopuszcza się lokalizacji instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru.

4. Na obszarze objętym planem, w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązuje:

1) lokalizacja garaży i miejsc do parkowania na terenie, na którym lokalizowana jest inwestycja;

2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej urządzenie nie mniej niż 1 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie wliczając w to garaż;

3) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej urządzenie nie mniej niż 1 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie wliczając w to garaż;

4) dla zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych i obsługi produkcji rolnej i leśnej urządzenie nie mniej niż 1 miejsca do parkowania na 2 mieszkania, wliczając w to garaż;

5) dla usług:

a) obiekty handlowe i gastronomiczne urządzenie nie mniej niż 2 miejsc do parkowania na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

b) inne obiekty usługowe urządzenie nie mniej niż 1 miejsca do parkowania na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

6) dla usług publicznych urządzenie nie mniej niż 4 miejsc do parkowania na 1 zatrudnionego;

7) dla cmentarza urządzenie nie mniej niż 3 miejsc do parkowania, dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania na terenie obsługi komunikacji, usług i usług publicznych graniczących z terenem cmentarza;

8) dla usług sportu i rekreacji urządzenie nie mniej niż 10 miejsc do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

9) dla infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, parków wiejskich, zieleni nie ustala się konieczności lokalizowania miejsc do parkowania;

10) lokalizacja miejsc do parkowania w formie terenowej, wbudowanej lub wolnostojącej;

11) liczba miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż wynikająca z przepisów odrębnych,

12) obsługa komunikacyjna terenów w obszarze planu z przyległych dróg publicznych lub dróg wewnętrznych powiązanych z drogami publicznymi, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 26.**

### **Ustalenia dla terenów usług**

§ 99. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **D-1U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;

2) uzupełniające: urządzenia towarzyszące.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 9,0 m;

2) dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym;

3) w zakresie ochrony konserwatorskiej ustalenia rozdziału 4 stosuje się odpowiednio.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się stosowanie w ogrodzeniach prefabrykowanych kształtek betonowych do budowy słupków i murków cokołowych z ażurowym wypełnieniem przesł elementami drewnianymi lub metalowymi.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,0;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.



## Rozdział 28.

### Ustalenia dla lasów, terenu cmentarza, terenów zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych śródlądowych

§ 107. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: D-1WS, D-2WS, D-3WS, D-4WS, D-5WS, D-6WS, D-7WS ustala się przeznaczenie: wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje zakaz budowy budynków;
- 2) dopuszcza się urządzenia wodne.



Z upoważnienia Wójta  
mgr inż. Alicja Meusz  
zastępca Wójta

#### Uwaga

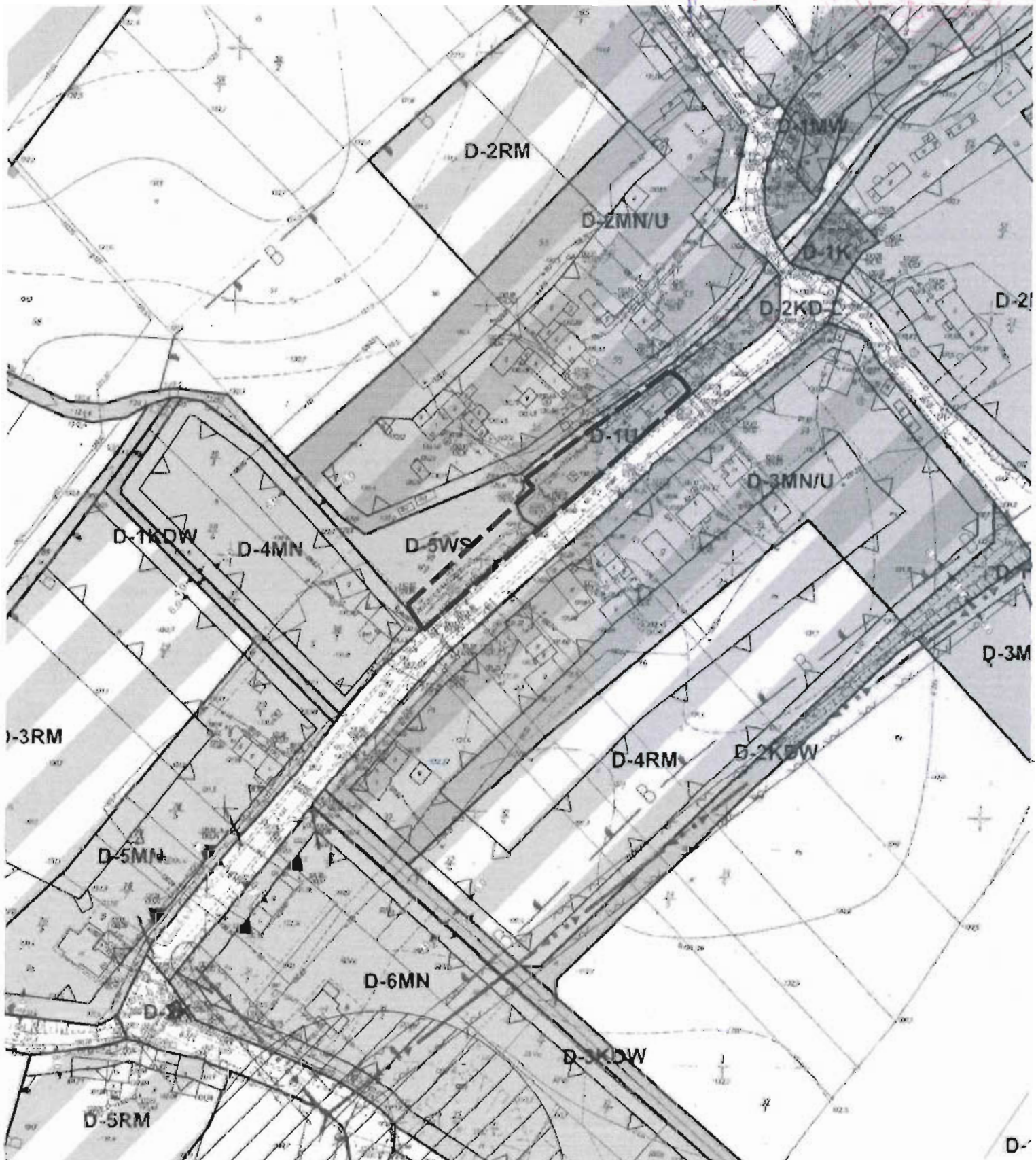
Niniejszy wypis posiada jedynie charakter informacyjny i zawiera skrócone dane o możliwości oraz zasadach inwestowania na terenie wskazanym we wniosku. Tym samym materiał ten może nie zawierać wszystkich wymagań dotyczących zasad zagospodarowania i warunków zabudowy terenu, dlatego należy korzystać z pełnego planu będącego załącznikiem do wskazanej na wstępie uchwały Rady Gminy Kostomłoty. Wszystkie niezbędne materiały dostępne są w siedzibie organu (Urząd Gminy Kostomłoty), w pokoju nr 16 - I piętro - (od poniedziałku do piątku w godz. 7.45 – 15.00) oraz na stronie internetowej BIP Kostomłoty.

SKALA 1:2 000

WYRYS Z „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Budziszów, Ramułowice, Karczyce, Jarząbkowice, Chmielów” Uchwała Rady Gminy Kostomłoty Nr XLIII/265/17 z dnia 30.10.2017r.  
DZIAŁKA NR : 52/3 OBRĘB JARZĄBKOWICE gmina Kostomłoty

Z upoważnienia Wójta

mgr inż. Alicja Meusz  
zastępca Wójta



(LEGENDA )

DZIAŁKA OBJĘTA WYRYSEM



## LEGENDA

### USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

	granica obszaru objętego planem
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	obowiązująca linia zabudowy
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy
	granica strefy A ochrony konserwatorskiej
	granica strefy B ochrony konserwatorskiej tożsama z granicą obszaru historycznego układu ruralistycznego ujętego w wykazie zabytków nieruchomych
	granica strefy K ochrony konserwatorskiej
	granica strefy OW ochrony konserwatorskiej tożsama z obszarem ewidencji zabytków archeologicznych
	granica strefy W ochrony konserwatorskiej
	obiekty wpisane do rejestru zabytków
	założenie parkowe wpisane do rejestru zabytków
	obiekty i obszary ujęte w ewidencji zabytków
	stanowiska archeologiczne
	granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią Q 1%
	granica obszaru Natura 2000
	granica strefy sanitarnej od cmentarza 50,0m
	granica strefy sanitarnej od cmentarza 150,0m
	granice strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody
	istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz ze strefą ochronną
	wymiary
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	tereny zabudowy mieszkaniowej wielnorodzinnej
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
	tereny zabudowy usługowej
	tereny usług publicznych

	tereny usług sportu i rekreacji
	tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
	tereny obsługi produkcji rolnej i leśnej
	tereny rolnicze
	tereny rolnicze na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią
	las
	las na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią
	las - dawny cmentarz
	cmentarz
	tereny zieleni urządzonej
	tereny parków wiejskich
	tereny zieleni
	tereny wód powierzchniowych śródlądowych
	tereny obsługi komunikacji
	tereny infrastruktury technicznej - wodociągi
	tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
	tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja
	tereny infrastruktury technicznej - telekomunikacja
	tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
	tereny dróg publicznych klasy lokalnej
	tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
	tereny dróg wewnętrznych

### OZNACZENIA INFORMACYJNE

	granice gminy
	granice obrębów ewidencyjnych
	granice obszaru zagrożenia powodzią Q 0,2%

Obszar objęty planem w całości zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 319 "Subzbiornik Prochowice - Środa Śląska"

