



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 5. marca 2019 r.

RITGNROŚGP.6727.2.19.2019.W.LJG

WYPIS

dla działki numer 234/17 obręb Ramułowice
- Gmina Kostomłoty

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2018, poz. 1945 ze zm.) oraz w oparciu o ustalenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty obejmującego zabytkowy park wroz z zespołem folwarcznym w miejscowości Ramułowice" Uchwała Rady Gminy Kostomłoty Nr VI/27/11 z dnia 31.01.2011r. (Dz. U. Woj. Doln. nr 50 z dnia 02.03.2011 r., poz. 4753). Zgodnie z miejscowym planem w/w działka posiada następujące przeznaczenie:

-dz. 234/17 - UK - tereny usług kultury oraz ZP - tereny zieleni parkowej

§ 2 Przedmiot ustaleń planu.

1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz dobra kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami).

2. W obszarze objętym planem nie wystąpiły:

- 1) tereny górniczych, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 3) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 4) obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji;
- 5) tereny przeznaczone pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 7) pomniki zagłady oraz ich strefy ochronne, określone na podstawie ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

3. Dla terenów i obszarów wymienionych w ust. 2 nie wystąpiła konieczność określenia ich granic i sposobów zagospodarowania.

§ 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) przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej „A”;

- 6) strefa ochrony konserwatorskiej „B”;
 - 7) strefa ochrony konserwatorskiej „OW”.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią ustaleń planu.

§ 4 Wyjaśnienie pojęć.

Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; linie rozgraniczające są równocześnie obowiązującymi liniami podziałów geodezyjnych;
- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, inne niż podstawowe, które stanowi uzupełnienie lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 5) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - rozumie się przez to linie, które nie mogą być przekroczone przez żadną ścianę zabudowy, przy czym zabudowa nie musi być usytuowana na tych liniach, okapy i gzymsy mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 0,5 m, a balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy lub schody zewnętrzne o nie więcej niż 2,5 m.; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, ogrodzeń i małej architektury;
- 6) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji.

§ 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

1. W obszarze objętym planem znajduje się zabytkowy park wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 387/W z dnia 17 marca 1977r., przeniesiony do rejestru nr A/3775/387/W z dnia 30 sierpnia 2010r., dla którego obowiązują zapisy zawarte w ust. 4 pkt 1.
2. W obszarze objętym planem znajduje się zespół zabudowań folwarcznych ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego ustala się:
 - 1) zachowanie brył, kształtu i geometrii dachów oraz stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych a także kolorystykę i materiały nawijające do tradycyjnych, lokalnych rozwiązań;
 - 2) zakaz stosowania na elewacjach okładzin ściennych typu siding;
 - 3) zachowanie, a w przypadku zniszczenia odtworzenie historycznych detali architektonicznych;
 - 4) zachowanie kształtów, rozmiarów i rozmieszczenia otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, a w przypadku wybicia nowych zharmonizowanie ich z zabytkową elewacją budynku;
 - 5) zachowanie, a w przypadku zniszczenia odtworzenie historycznej stolarki okiennej i drzwiowej;
 - 6) w przypadku stosowania zewnętrznych instalacji technicznych, uwzględnienie wartości zabytkowych obiektów;
 - 7) konieczność uzyskania wytycznych konserwatorskich w sytuacji zamiaru przeprowadzania wszelkich działań inwestycyjnych.
3. W obszarze objętym planem znajdują się pomniki przyrody w formie drzew i grupy drzew, w stosunku do których ustala się zakaz niszczenia, uszkodzania lub ich przekształcania a także wykonywania w ich rejonie prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych.
4. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „A” obejmującą tereny o symbolach ZP i UK, w której:
 - 1) dla terenu zabytkowego parku, o którym mowa w ust. 1, w części obejmującej teren o symbolu ZP, ustala się:
 - a) konieczność prowadzenia działań odtworzeniowych i rewitalizacyjnych,
 - b) zachowanie historycznego układu przestrzennego, kompozycji zieleni i historycznego drzewostanu, w tym altanki lipowej składającej się z pięciu lip otaczających kapliczkę,
 - c) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych,
 - d) zakaz lokalizacji reklam i innych tablic nie związanych bezpośrednio z parkiem,
 - e) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
 - f) konieczność uzgadniania wszelkich działań inwestycyjnych z właściwym konserwatorem zabytków, oraz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego dla działań dopuszczonych na obszarze wpisanym do rejestru zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) dla terenu zabytkowego parku, o którym mowa w ust. 1, w części obejmującej teren o symbolu UK, ustala się:
 - a) konieczność prowadzenia działań odtworzeniowych i rewitalizacyjnych,
 - b) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych,
 - c) zakaz lokalizacji reklam i innych tablic nie związanych bezpośrednio z parkiem,
 - d) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,

- e) dla nowej zabudowy nawiązywanie usytuowania, gabarytów, kształtowania bryły zabudowy do miejscowej tradycji architektonicznej,
 - f) konieczność uzgadniania wszelkich działań inwestycyjnych z właściwym konserwatorem zabytków, oraz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego dla działań dopuszczonych na obszarze wpisanym do rejestru zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „OW”, obejmującą cały obszar objęty planem, w której:
- 1) ustala się, w sytuacji prowadzenia prac ziemnych, konieczność przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych lub archeologiczno-architektonicznych, za pozwoleniem właściwego konserwatora zabytków;
 - 2) ustala się uzgodnienie wszelkich zamierzeń inwestycyjnych związanych z prowadzeniem prac ziemnych z właściwym konserwatorem zabytków, co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem konserwatora zabytków.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznej dopuszcza się wyznaczenie obszarów realizacji celu publicznego w granicach terenów oznaczonych symbolami UK, ZP.

§ 7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

- 1. W zakresie warunków wynikających z przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, należy wzdłuż tej linii zachować strefę techniczną o szerokości 15m (po 7,5m od osi linii) z zakazem lokalizacji zieleni wysokiej oraz innych ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych.
- 2. Warunki wynikające z przebiegu wód powierzchniowych, tj. cieku naturalnego Karczycki Potok, oraz rowów melioracyjnych:
 - 1) ustala się zakaz grodzenia terenu w odległości do 1,5m od linii brzegu wód powierzchniowych;
 - 2) ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy w odległości do 4m od linii brzegu wód powierzchniowych;
 - 3) ustala się konieczność umożliwienia dostępu do wód powierzchniowych dla potrzeb konserwacyjnych.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

- 1. Dla działalności realizowanej w granicach obszaru objętego planem:
 - 1) ustala się zakaz powodowania ponadnormatywnych obciążeń środowiska naturalnego poza granicami nieruchomości, dla której inwestor posiada tytuł prawny;
 - 2) ustala się zakaz powodowania zanieczyszczeń wód powierzchniowych i podziemnych, w tym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GWZP nr 319 „Subzbiornik Prochowice - Środa Śląska”, gromadzącego wody w trzeciorzędowych utworach porowych;
 - 3) ustala się zakaz lokalizacji działalności polegających na hodowli i uboju zwierząt, oraz składowaniu, przetwórstwie i obrocie odpadami, złomem, materiałami niebezpiecznymi i paliwami.
- 2. W zakresie zagospodarowania wierzchniej warstwy gruntu (humusu) ustala się jej zdjęcie, zdeponowanie na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, oraz ponowne wykorzystanie przy realizacji robót ziemnych związanych z realizacją budowy.
- 3. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami 1MU, 2MU, UI, UK dopuszczalne poziomy hałasu określone w obowiązujących przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

- 1. Ustala się wykonywanie włączy komunikacyjnych z dróg o niższej klasie funkcjonalnej.
- 2. Ustala się obowiązek zapewnienia:
 - 1) w terenach oznaczonych symbolami UI, UK min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25m² powierzchni użytkowej pomieszczeń usługowych.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

- 1. Ustala się zakaz lokalizacji nowych naziemnych odcinków sieci infrastruktury technicznej.
- 2. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na wszystkich terenach objętych planem, na warunkach uzgodnionych z właścicielami lub zarządcami poszczególnych terenów, na warunkach określonych przez zarządców sieci, oraz z uwzględnieniem pozostałych zapisów planu.
- 3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci;
 - 2) ustala się zakaz lokalizacji indywidualnych ujęć wody;
 - 3) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejącej sieci wodociągowej;
 - 4) ustala się zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych.
- 4. W zakresie systemu odprowadzania ścieków:
 - 1) ustala się docelowe odprowadzenie ścieków do lokalnej sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci;

- 2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników;
- 3) ustala się zakaz stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków.
5. W zakresie systemu odprowadzania wód opadowych:
 - 1) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych do zbiorników wodnych lub cieków wodnych zlokalizowanych w obszarze objętym planem i poza tym obszarem;
 - 2) dopuszcza się zastosowanie studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie własnym inwestora.
6. W zakresie systemu elektroenergetycznego:
 - 1) ustala się zasilanie odbiorców siecią średniego lub niskiego napięcia;
 - 2) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych wyłącznie na terenach oznaczonych symbolami 1MU, 2MU, UI oraz UK, na warunkach uzgodnionych z właścicielami lub zarządcami poszczególnych terenów oraz na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
 - 3) nowe stacje transformatorowe ustala się wyłącznie w formie kontenerowej lub wbudowanej;
 - 4) ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych.
7. W zakresie systemu zaopatrzenia w gaz:
 - 1) w zakresie zbiorników na gaz:
 - a) dopuszcza się stosowanie w formie podziemnej lub wbudowanej na terenach oznaczonych symbolami 1MU, UK, UI i 2MU,
 - b) na pozostałych terenach nie dopuszcza się lokalizacji zbiorników na gaz,
 - 2) dopuszcza się budowę rozdzielczej sieci gazowej w oparciu o przepisy odrębne jeśli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczenia paliwa gazowego.
8. W zakresie systemu zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem urządzeń o niskiej, nie powodującej ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.
9. W zakresie systemu telekomunikacyjnego dopuszcza się dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.
10. W zakresie gospodarki odpadami ustala się działania zgodnie z gminnym Programem Gospodarki Odpadami.
11. W zakresie systemu melioracyjnego ustala się konieczność przebudowy sieci drenarskiej, w sytuacji wystąpienia kolizji z innymi obiektami lub w sytuacji uszkodzenia sieci.

§ 13. Teren UK.

1. Dla terenu UK ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny usług kultury.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się zakaz podziałów nieruchomości;
 - 2) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej na 30%;
 - 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 15%;
 - 4) dopuszcza się utrzymanie, modernizację lub wyburzenie istniejącej zabudowy;
 - 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy na 6m od drogi powiatowej nr 47802, oraz od pozostałych terenów zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy, dla której ustala się:
 - a) maksymalną wysokość na 6m, liczoną od najniższego poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu dachu,
 - b) dachy dwuspadowe lub naczółkowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglonym, z dopuszczeniem stosowania lukarni i świetlików,
 - c) kolorystykę obiektów z uwzględnieniem walorów estetycznych otoczenia jak i rozwiązań kolorystycznych występujących w zabudowie historycznej wsi,
 - d) kształtowanie elewacji nowych budynków w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących w danej miejscowości budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych,
 - e) elewacje tynkowane lub ceglane,
 - f) usytuowanie kalenic prostopadle i/lub równolegle do nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi powiatowej nr 47802,
 - 7) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi powiatowej nr 47802 leżącej poza obszarem objętym planem.

§ 16. Teren ZP.

1. Dla terenu ZP ustala się przeznaczenie podstawowe – teren zieleni parkowej – park wiejski.
2. Zasady zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, z uwzględnieniem zapisów §5 ust. 4 pkt 1:
 - 1) ustala się zakaz podziałów nieruchomości;
 - 2) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej i innych urządzeń;
 - 3) ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów sportowych;
 - 4) dopuszcza się utrzymanie istniejącego boiska sportowego;

- 5) ustala się zakaz likwidacji cieku wodnego;
- 6) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi powiatowej nr 47802 leżącej poza obszarem objętym planem.

§ 18. 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 %.



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 1:1000

WYRYS Z MPZP GMINY KOSTOMŁOTY obejmującego zabytkowy park wraz z zespołem
folwarcznym w miejscowości RAMUŁTOWICE - UCHWAŁA RADY GMINY KOSTOMŁOTY
Nr VI/27/11 z dnia 31.01.2011 r.
(Dz. U. Woj. Doln. nr 50 z dnia 02.03.2011 r., poz. 670)
DZIAŁKA NR 234/17 OBREB RAMUŁTOWICE

Z upoważnienia Wójta

mgr inż. Alicja Meusz
zastępca Wójta



