

**UCHWAŁA NR XLVII/392/22
RADY GMINY KOSTOMŁOTY**

z dnia 30 czerwca 2022 r.

w sprawie w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Budziszów, Ramułowice, Karczyce, Jarząbkowice oraz Chmielów, dla działek nr 12, 13 i 31 obręb Budziszów, działek nr 248/2, 248/3, 248/4 i 248/5 oraz części działek nr 248/6, 248/7 i 199 obręb Ramułowice.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 559 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz w związku z uchwałą nr XXXIV/279/21 z dnia 14 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Budziszów, Ramułowice, Karczyce, Jarząbkowice oraz Chmielów, dla działek nr 12, 13 i 31 obręb Budziszów, działek nr 248/2, 248/3, 248/4 i 248/5 oraz części działek nr 248/6, 248/7 i 199 obręb Ramułowice, 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., uchwałą nr XXIV/152/16 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 23 czerwca 2016 r. i uchwałą nr XLVI/383/22 z dnia 10 maja 2022r., Rada Gminy Kostomłoty uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Budziszów, Ramułowice, Karczyce, Jarząbkowice oraz Chmielów, dla działek nr 12, 13 i 31 obręb Budziszów, działek nr 248/2, 248/3, 248/4 i 248/5 oraz części działek nr 248/6, 248/7 i 199 obręb Ramułowice, zwaną dalej planem miejscowym.

2. Przebieg granic obszarów objętych planem miejscowym określono na rysunku planu miejscowego w skali 1:1000, z podziałem na części nr 1.1, nr 1.2, nr 1.3.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego, o którym mowa §1. ust. 2, stanowiący załączniki nr 1.1, 1.2, 1.3;
- 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;
- 4) dane przestrzenne w obiekcie, stanowiące załącznik nr 4.

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

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz 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) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 4. Następujące określenia stosowane w niniejszej 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) teren – część obszaru objętego planem miejscowym, wyznaczona na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem identyfikacyjnym terenu;
- 3) dach symetryczny – dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;
- 4) dach płaski – dach jedno lub dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12 stopni.

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

- 1) granica obszarów objętych planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu;
- 3) symbol identyfikacyjny terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) linia wymiarowa wraz z wymiarem;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych;
- 7) przeznaczenie terenu:
 - a) MNU - teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
 - b) RM - teren zabudowy zagrodowej,
 - c) R - teren rolniczy,
 - d) ZL - teren lasów,
 - e) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - f) KDW – teren drogi wewnętrznej.

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 7 lit. a, lit b 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 obszarach objętych planem miejscowym 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 dystrybucyjnej sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników gazu;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnej 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 oraz biogazowi.

§ 7. Na obszarach objętych planem miejscowym w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się:

- 1) lokalizację dróg wewnętrznych KDW;
- 2) powiązanie obszaru objętego planem miejscowym z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez przyległe drogi, położone poza granicami obszaru objętego planem miejscowym;
- 3) 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 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie;
 - co najmniej 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług;
 - co najmniej 0,5 stanowiska postojowego na 1 miejsce pracy;
 - 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 ładu przestrzennego ustala się:

- 1) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych:
 - a) dla terenu 1-MNU, jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych,
 - b) dla terenów 1-RM, 2-RM, 3-RM, jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej i infrastruktury technicznej;
- 3) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 316 Prochowice - Środa Śląska, na terenie którego obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy określono jak na rysunku planu miejscowego.

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

- 1) strefę ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych na całym obszarze objętym planem miejscowym;
- 2) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi 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 **1-MNU** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej.

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

1) układ zabudowy: wolnostojący, bliźniaczy;

2) wysokość zabudowy:

a) budynki mieszkaniowe i mieszkaniowo - usługowe: do 9 m,

b) budynki gospodarcze i garaże: do 6 m;

3) forma dachu:

a) budynki mieszkaniowe: dachy symetryczne, dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 35 do 45 stopni, kryte dachówką lub innym materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym lub grafitowym; dopuszcza się inne formy dachów oraz inne typy pokryć dachowych na elementach takich jak lukarny i wiatrolapy,

b) budynki gospodarcze i garaże: dachy symetryczne, dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 20 do 45 stopni, kryte dachówką lub innym materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym lub grafitowym.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:

1) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;

b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,80;

2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%;

3) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynne;

4) dopuszcza się sytuowanie oraz wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości minimum 6 m, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1-RM, 2-RM, 3-RM** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej.

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

1) układ zabudowy: wolnostojący;

2) wysokość zabudowy:

a) budynki mieszkaniowe: do 9 m,

b) budynki gospodarcze, inwentarskie: do 9 m,

c) wiaty rolnicze: do 6 m,

d) budowle rolnicze: do 20 m;

3) forma dachu:

a) budynki mieszkaniowe: dachy symetryczne, dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 35 do 45 stopni, kryte dachówką lub innym materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym lub grafitowym; dopuszcza się inne formy dachów oraz inne typy pokryć dachowych na elementach takich jak lukarny i wiatrolapy;

b) budynki gospodarcze, inwentarskie: dachy symetryczne, dwuspadowe lub jednospadowe, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 12 do 45 stopni, kryte dachówką lub innym materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym lub grafitowym;

c) dla wiat rolniczych dopuszcza się dachy płaskie.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:

1) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;

- b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;
- 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%;
- 3) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynne.
- 4) dopuszcza się sytuowanie oraz wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości minimum 6 m, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1-R, 2-R** ustala się przeznaczenie: teren rolniczy.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz zabudowy, z wyłączeniem urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenu 1-R dopuszcza się zalesienia.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1-ZL** ustala się przeznaczenie: teren lasów.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie zagospodarowania związanego z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1-WS** ustala się przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie budowli hydrotechnicznych związanych z jego utrzymaniem i zagospodarowaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1-KDW, 2-KDW** ustala się przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje, zmienna szerokość w liniach rozgraniczających przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość:

- 1) 11 m - dla terenu 1-KDW;
- 2) 8 m - dla terenu 2-KDW.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 17. 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 wysokości 30% dla całego obszaru objętego planem miejscowym.

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

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

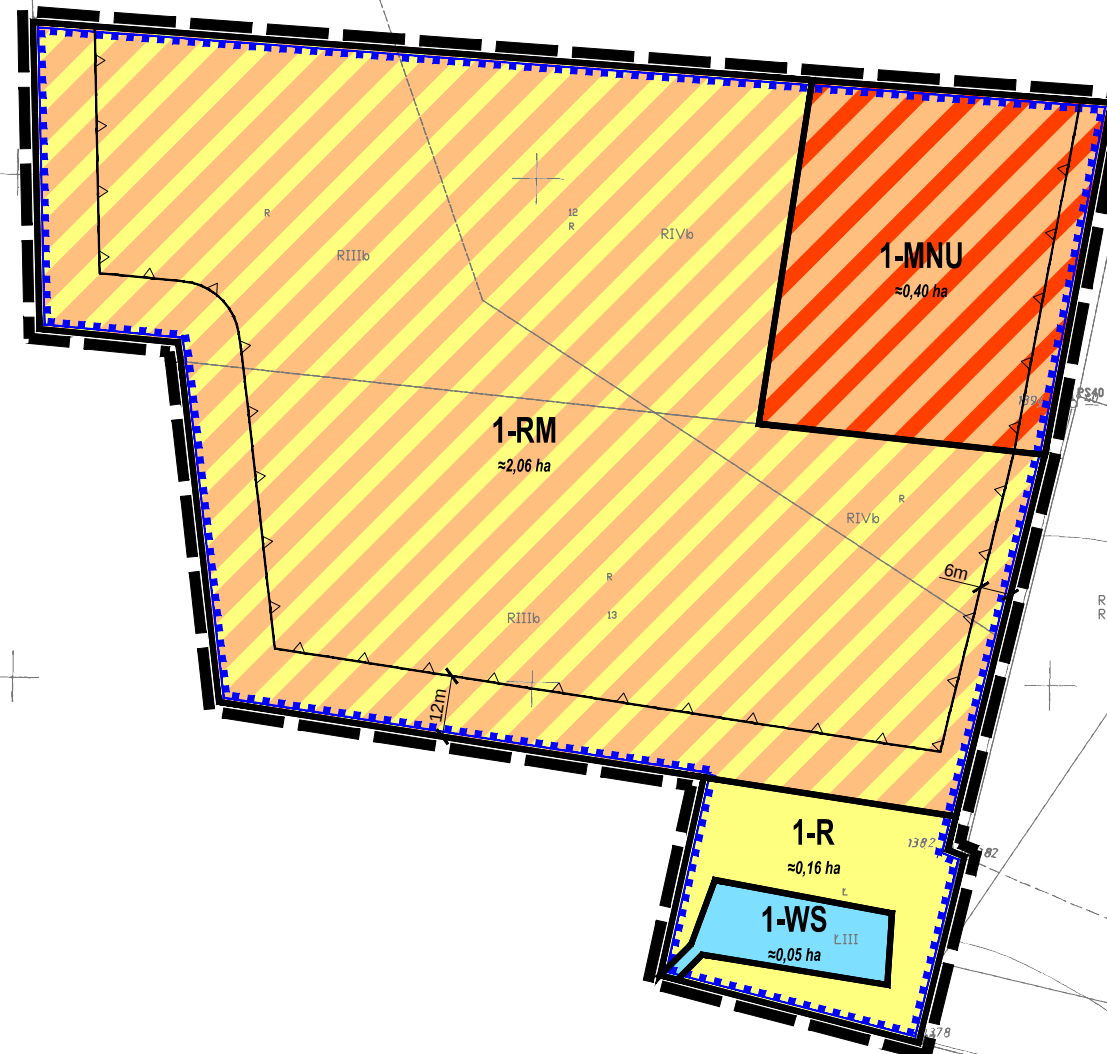
Przewodnicząca Rady Gminy Kostomłoty

Agnieszka Śladowska

GMINA KOSTOMŁOTY

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE BUDZISZÓW, RAMUŁTOWICE, KARCZYCE,
JARZĄBKOWICE ORAZ CHMIELÓW, DLA DZIAŁEK NR 12, 13 I 31 OBRĘB BUDZISZÓW, DZIAŁEK
NR 248/2, 248/3, 248/4 I 248/5 ORAZ CZĘŚCI DZIAŁEK NR 248/6, 248/7 I 199 OBRĘB RAMUŁTOWICE
RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO, SKALA - 1:1000

Załącznik nr 1.1
do Uchwały nr XLVII/392/22
Rady Gminy Kostomłoty
z dnia 30 czerwca 2022 r.



OZNACZENIA STANOWIĄCE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO:

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu
- Symbol identyfikacyjny terenu
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Granica strefy ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych
- Linia wymiarowa wraz z wymiarem

Przeznaczenie terenu:

- Teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej
- Teren zabudowy zagrodowej
- Teren rolniczy
- Teren wód powierzchniowych śródlądowych

OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM:

- Orientacyjna powierzchnia terenu

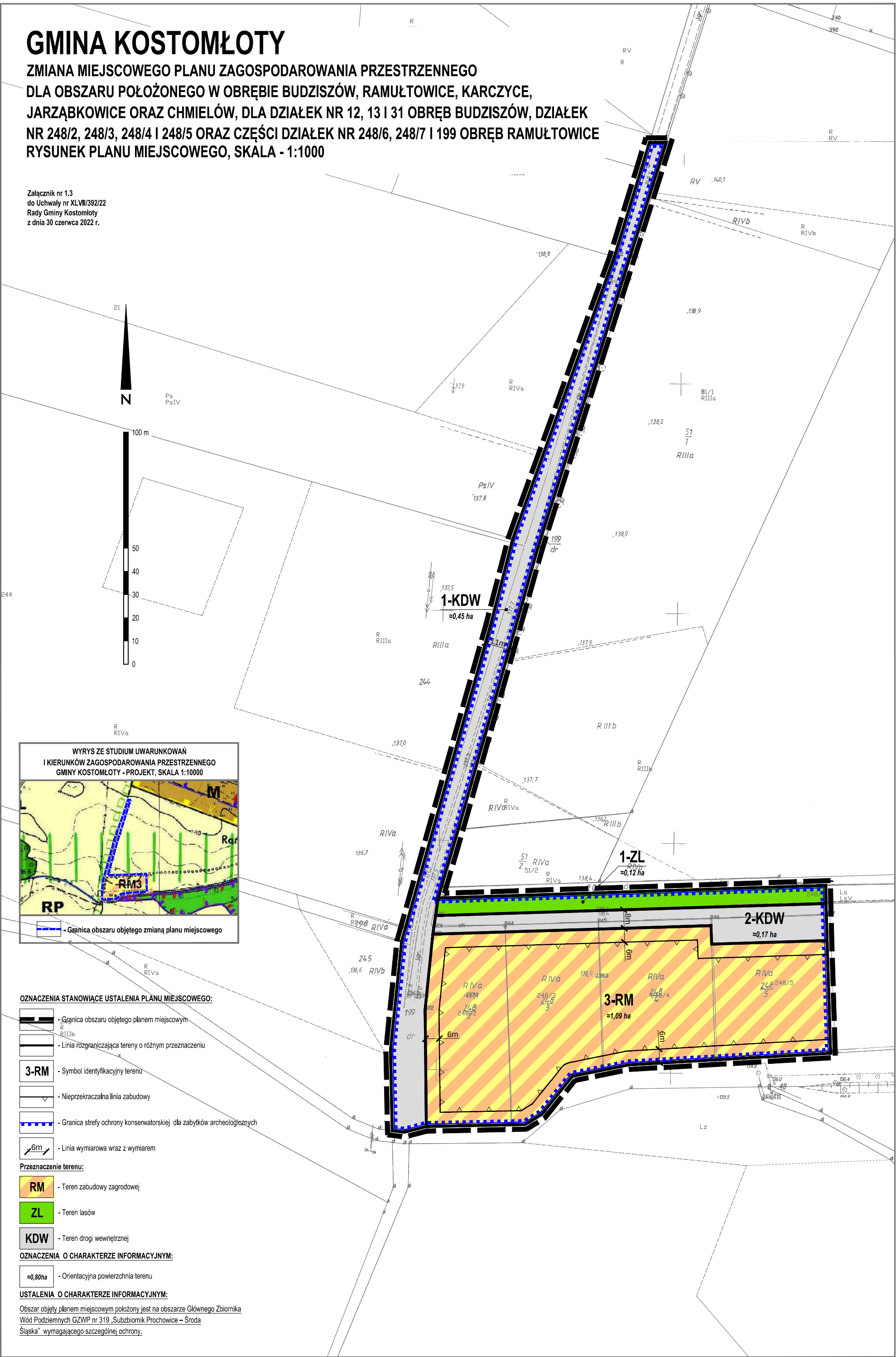
USTALENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM:

Obszar objęty planem miejscowym położony jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska”, wymagającego szczególnej ochrony.

GMINA KOSTOMŁOTY

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE BUDZISZÓW, RAMUŁTOWICE, KARCZYCE,
JARZĄBKOWICE ORAZ CHMIELÓW, DLA DZIAŁEK NR 12, 13 I 31 OBRĘB BUDZISZÓW, DZIAŁEK
NR 248/2, 248/3, 248/4 I 248/5 ORAZ CZĘŚCI DZIAŁEK NR 248/6, 248/7 I 199 OBRĘB RAMUŁTOWICE
RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO, SKALA - 1:1000

Załącznik nr 1.3
do Uchwały nr XLVII/392/22
Rady Gminy Kostomłoty
z dnia 30 czerwca 2022 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVII/392/22

Rady Gminy Kostomłoty

z dnia 30 czerwca 2022 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu
projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego w obrębie Budziszów, Ramułtowice, Karczyce, Jarząbkowice oraz Chmielów, dla
działek nr 12, 13 i 31 obręb Budziszów, działek nr 248/2, 248/3, 248/4 i 248/5
oraz części działek nr 248/6, 248/7 i 199 obręb Ramułtowice**

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28 lutego 2022 r. do 21 marca 2022 r. Ostateczny termin składania uwag po zakończeniu okresu wyłożenia wyznaczono na dzień 18 marca 2022 r.

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

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji zapisanych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Budziszów, Ramułtowice, Karczyce, Jarząbkowice oraz Chmielów, dla działek nr 12, 13 i 31 obręb Budziszów, działek nr 248/2, 248/3, 248/4 i 248/5 oraz części działek nr 248/6, 248/7 i 199 obręb Ramułtowice 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 2022 r., poz. 559 ze zm.) stanowią zadania własne gminy.

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVII/392/22

Rady Gminy Kostomłoty

z dnia 30 czerwca 2022 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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Budziszów, Ramułowice, Karczyce, Jarząbkowice oraz Chmielów, dla działek nr 12, 13 i 31 obręb Budziszów, działek nr 248/2, 248/3, 248/4 i 248/5 oraz części działek nr 248/6, 248/7 i 199 obręb Ramułowice.

W dniu 14 maja 2021 r. Rada Gminy Kostomłoty podjęła uchwałę nr XXXIV/279/21 sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Budziszów, Ramułowice, Karczyce, Jarząbkowice oraz Chmielów, dla działek nr 12, 13 i 31 obręb Budziszów, działek nr 248/2, 248/3, 248/4 i 248/5 oraz części działek nr 248/6, 248/7 i 199 obręb Ramułowice, zwanej dalej planem miejscowym.

Obszar objęty planem miejscowym stanowią trzy odrębne obszary położone w obrębach Budziszów (załącznik nr 1.1, nr 1.2) i Ramułowice (załącznik nr 1.3), o łącznej powierzchni około 5,04 ha.

Obecnie są to tereny nie zabudowane, użytkowane rolniczo. Obszary położone we wsi Budziszów sąsiadują bezpośrednio z terenami historycznej zabudowy wsi.

Obszar położony we wsi Ramułowice zlokalizowany jest w oderwaniu od zabudowań wsi Ramułowice. Dla części tego obszaru wydano decyzję o warunkach zabudowy dla zabudowy zagrodowej.

Ustalenia planu miejscowego dla obszarów położonych w obrębie wsi Budziszów 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. Dla obszaru położonego w obrębie wsi Ramułowice prowadzona była równolegle procedura dotycząca zmiany ww. studium, która została zakończona uchwałą nr XLVI/383/22 z dnia 10 maja 2022r..

Głównym celem opracowania planu miejscowego jest umożliwienie realizacji zabudowy zagrodowej oraz zabudowy mieszkaniowo - usługowej. W poprzednim miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przedmiotowy teren przeznaczony był pod tereny rolne oraz tereny lasów.

W dniu 27 czerwca 2017 roku Rada Gminy Kostomłoty podjęła uchwałę nr XL/239/17 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty, zwaną dalej oceną aktualności.

Jako priorytet uznano stopniowe sporządzanie planów miejscowych dla całego obszaru gminy. Należy uznać, że opracowanie planu miejscowego nie jest związane z wynikami ww. oceny lecz wynika z bieżących potrzeb inwestycyjnych.

W planie miejscowym uwzględniono wymagania określone w art. 1 ust. 2 - 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), poprzez realizację wymogów, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3 przywołanej powyżej ustawy, w następujący sposób:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zostały dostosowane do istniejącego sposobu zagospodarowania terenów przyległych w zakresie przeznaczenia terenów oraz parametrów kształtowania zabudowy. Uwzględniono istniejące formy zagospodarowania terenów sąsiednich;
- wyznaczając tereny pod zabudowę wzięto pod uwagę walory krajobrazowe obszaru ze szczególnym uwzględnieniem walorów związanych z położeniem terenu. Głównym założeniem planu miejscowego jest umożliwienie realizacji zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowo usługowej, w powiązaniu z terenami sąsiednimi. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

zostały ustalone w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania oraz przeznaczenia terenu, w szczególności w zakresie intensywności oraz gabarytów 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. Ustalono pozyskiwanie energii cieplnej z indywidualnych źródeł ciepła, nie powodujących przekroczeń norm emisji spalin, zgodnie z ustaleniami uchwały nr XLI/1407/17 z dnia 30 listopada 2017r. 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 (Dz. U. Woj. Doln. z 2017r., poz. 5155) oraz ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych oraz biogazowni;
- w zakresie osiągnięcia dobrego stanu wód powierzchniowych i podziemnych ustalono odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, rowów melioracyjnych, zbiorników retencyjnych lub w obrębie działki budowlanej (retencjonowanie wód), zgodnie z przepisami odrębnymi;
- w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustalono dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- w zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych ustalono:
 - zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, nie powodujących przekroczeń norm emisji spalin, zgodnie z ustaleniami uchwały nr XLI/1407/17 z dnia 30 listopada 2017r. 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 (Dz. U. Woj. Doln. z 2017r., poz. 5155),
 - stosowną liczbę miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- w zakresie uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni oraz prawa własności, a także potrzeb interesu publicznego, przy sporządzaniu planu miejscowego, kierowano się przede wszystkim położeniem obszaru objętego planem miejscowym w sąsiedztwie istniejącej zabudowy. Na obszarach objętych planem miejscowym nie wyznacza się terenów dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa - na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny oraz obiekty związane z obronnością i bezpieczeństwem 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 §6 niniejszej uchwały. Nie ogranicza się rozwoju sieci szerokopasmowych;
- w zakresie zachowania przejrzystości procedury planistycznej, oraz udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej, zgodnie z wymogami art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego poprzez publikację ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Do projektu planu miejscowego nie złożono 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 krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 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;
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Do projektu planu miejscowego sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych.