

**UCHWAŁA NR/23
RADY GMINY KOSTOMŁOTY**

z dnia 2023 roku

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działek w obrębach: Ramułowice, Budziszów i Chmielów, gmina Kostomłoty**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr LXI/470/23 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 30 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek w obrębach: Ramułowice, Budziszów i Chmielów, gmina Kostomłoty, po stwierdzeniu, że ustalenia projektu zmiany planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty, Rada Gminy Kostomłoty uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§1.

1. Uchwala się zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek w obrębach: Ramułowice, Budziszów i Chmielów, 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) część graficzna planu miejscowego, o którym mowa §1. ust. 2, stanowiący załącznik nr 1 z podziałem na części:
 - a) 1.1 obejmujący tereny w obrębie Ramułowice,
 - b) 1.2 obejmujący tereny w obrębie Budziszów,
 - c) 1.3 obejmujący tereny w obrębie Chmielów;
- 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 formacie GML, stanowiące załącznik nr 4.

§3.

Zgodnie z problematyką planu miejscowego oraz z lokalnymi uwarunkowaniami występującymi na obszarze objętym 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, 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 płaski – dach o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem mniejszym niż 12 stopni;
- 2) dach symetryczny – dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;

- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca fragment terenu, na którym dopuszcza się lokalizację budynków oraz budowli naziemnych, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii elementami takimi jak: wiatrołapy, wykusze, ryzality, balkony, tarasy, okapy dachowe, elementy odwodnienia dachów, gzymsy, pilastry, zwieńczenia otworów okiennych i drzwiowych, elementy dociepleń elewacji, pochylnie, schody wejściowe do budynków, podziemne części budynków i budowli;
- 4) teren – część obszaru objętego planem miejscowym wyznaczona na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem identyfikacyjnym terenu.

§5.

1. Następujące oznaczenia zawarte na rysunku planu stanowią ustalenia planu miejscowego:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) symbol identyfikacyjny terenu;
 - 5) przeznaczenie terenów:
 - a) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - b) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - c) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
 - d) RZM – teren zabudowy zagrodowej.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu miejscowego mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu miejscowego.
3. W ramach przeznaczeń terenów przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację:
 - 1) miejsc postojowych i placów manewrowych dla samochodów;
 - 2) dróg wewnętrznych;
 - 3) dojazdów i dojazdów.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§6.

1. Obszar objęty planem miejscowym położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 319 „Subzbiornik Prochowice Środa Śląska” wymagającego szczególnej ochrony, w związku z powyższym na wyżej wymienionych terenach obowiązuje zakaz składowania odpadów niebezpiecznych i innych.
2. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych, odpowiednio:
 - 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami MNW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem RZM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej.
3. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć infrastrukturalnych.
4. Dla terenów o przeznaczeniu innym niż te ustalone w planie miejscowym dopuszcza się utrzymanie istniejących w dniu uchwalenia planu miejscowego sposobów użytkowania terenów, innych niż te ustalone w planie miejscowym.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§7.

Dla ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych na całym obszarze objętym planem miejscowym ustala się strefę ochrony konserwatorskiej OW równoznaczną z obszarem ujętym w ewidencji zabytków, w której dla prac ziemnych wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§8.

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°.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§9.

1. Zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej z zastrzeżeniem ust. 8.
2. Odprowadzanie ścieków komunalnych do gminnej sieci kanalizacyjnej z zastrzeżeniem ust. 8.
3. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, rowów melioracyjnych, zbiorników retencyjnych lub na teren nieutwardzony, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Prowadzenie zorganizowanej gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników gazu.
6. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej z zastrzeżeniem ust. 9.
7. 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, z zastrzeżeniem ust. 9.
8. W zakresie zasad zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków komunalnych, o których mowa w ust. 1 i ust. 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 ust. 6 i ust. 7 dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 500 kW, z wykluczeniem obiektów i urządzeń wykorzystujących energię wiatru.
10. Dopuszcza się sytuowanie urządzeń oraz dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, o ile ustalenia Rozdziału 7 nie stanowią inaczej, a lokalizacja tych urządzeń i sieci nie koliduje z istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania terenów oraz jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§10.

1. Ustala się lokalizację terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem KR.
2. Szczegółowe ustalenia dotyczące terenów komunikacji, o których mowa w ust. 1 sformułowano w ustaleniach Rozdziału 7.
3. Obsługa komunikacyjna terenów z przyległych terenów komunikacji drogowej publicznej i wewnętrznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
4. Miejsca do parkowania należy realizować jako terenowe miejsca postojowe.
5. Ustala się obowiązek realizacji miejsc postojowych dla samochodów w liczbie:
 - 1) co najmniej 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie;
 - 2) liczba stanowisk postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, nie może być mniejsza niż określona w przepisach odrębnych.

Rozdział 7.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§11.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki mieszkaniowe: do 9 m,
 - b) budynki gospodarcze i garaże: do 6 m,
 - 2) forma dachu:
 - a) budynki mieszkaniowe: dachy symetryczne, dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 38 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 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.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego, odpowiednio:
 - a) dla terenu 1MNW w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren 1KR,
 - b) dla terenu 2MNW w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 2KR,
 - c) dla terenu 3MNW w odległości 8 m od północnej granicy obszaru objętego planem miejscowym,
 - d) dla terenu 4MNW w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren 4KR;
 - 2) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,80;
 - 3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%;
 - 4) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynne;
 - 5) dopuszcza się sytuowanie oraz wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości minimum 5 m, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§12.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR** ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zmienna szerokość w liniach rozgraniczających:
 - 1) od 2 m do 3 m dla terenu 1KR;
 - 2) od 10 m do 15 m dla terenu 2KR;
 - 3) od 10 m do 15 m dla terenu 3KR;
 - 4) 8 m dla terenu 4KR.

§13.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1RN** ustala się przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz zabudowy z wyłączeniem realizacji sieci infrastruktury technicznej.

§14.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1RZM** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna 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;
- 2) 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 zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego, odpowiednio:
 - a) 6 m od linii rozgraniczających tereny 2KR i 3KR,
 - b) 8 m od północnej granicy obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,00;
 - 3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%;
 - 4) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynne;
 - 5) dopuszcza się sytuowanie oraz wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości minimum 6 m, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.

Ustalenia końcowe

§15.

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.

§16.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kostomłoty.

§17.

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

UZASADNIENIE
UCHWAŁY NR/23
RADY GMINY KOSTOMŁOTY

z dnia 2023 roku

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działek w obrębach: Ramułowice, Budziszów i Chmielów, gmina Kostomłoty**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek w obrębach Ramułowice Budziszów i Chmielów, gmina Kostomłoty, zwany dalej planem miejscowym został opracowany na podstawie uchwały nr LXI/470/23 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 30maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek w obrębach: Ramułowice, Budziszów i Chmielów, gmina Kostomłoty.

Głównym celem przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu przestrzennego zmiana parametrów obowiązujących planów miejscowych w zakresie przeznaczenia oraz parametrów zagospodarowania terenu.

W planie miejscowym uwzględniono wymagania określone w art. 1 ust. 2 - 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, ze zm.), poprzez realizację wymogów, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3 przywołanej powyżej ustawy, w następujący sposób:

- wymagania ładu przestrzennego - poprzez ustalenie przeznaczenia terenu, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów zagospodarowania terenu z uwzględnieniem istniejącego stanu zagospodarowania obszaru objętego planem miejscowym oraz terenów przyległych;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez ustalenie zasad ochrony zabytków archeologicznych poprzez ustalenie strefy ochrony konserwatorskiej OW równoznacznej z obszarem ujętym w ewidencji zabytków na całym obszarze objętym planem miejscowym.
Nie występują dobra kultury współczesnej.
- wymagania ochrony zdrowia poprzez ustalenie stosownych wskaźników dotyczących parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności - poprzez przeznaczenie terenów pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- ochronę środowiska poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej z uwzględnieniem ochrony czystości powietrza a także wód powierzchniowych i podziemnych; ustalono pozyskiwanie energii ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 500 kW.
- potrzeby interesu publicznego - poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - ustalenia planu miejscowego dopuszczają lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami zawartymi w ustaleniach rozdziale 5, nie ogranicza się rozwoju sieci szerokopasmowych;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - zgodnie z wymogami art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym poprzez publikację ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. W okresie składania wniosków określonym w ww. ogłoszeniu i obwieszczeniu nie zgłoszono wniosków do planu miejscowego; ponadto zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia 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;
- 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 prognozę skutków finansowych.