

**UCHWAŁA NR LXVI/490/23  
RADY GMINY KOSTOMŁOTY**

z dnia 24 października 2023 r.

**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: wiatrolapy, 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) dojść 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 m<sup>2</sup>;
- 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 wiatrołapy,
- 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 wiatrołapy,
- 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.

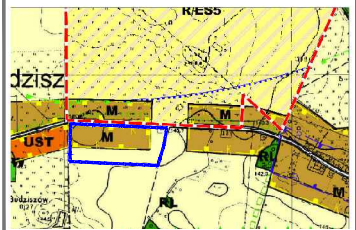
**§ 17.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy  
Kostomłoty

**Agnieszka Śladowska**



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOSTOMŁOTY



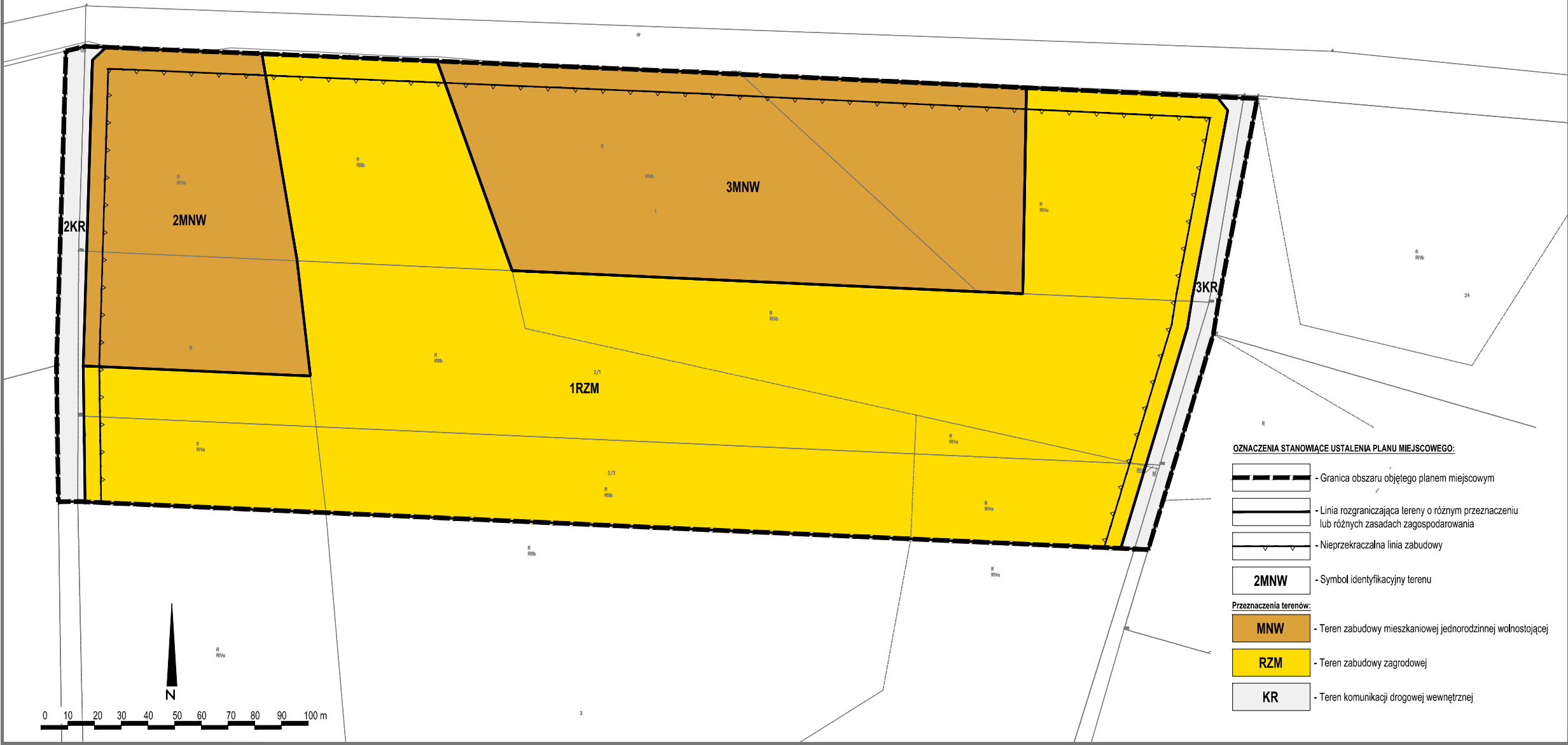
M tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej brutto  
RP tereny upraw polowych  
- Granica obszaru objętego planem miejscowym

# GINA KOSTOMŁOTY

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA DZIAŁEK W OBRĘBACH: RAMUŁTOWICE, BUDZISZÓW I CHMIELÓW, GMINA KOSTOMŁOTY  
CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU MIEJSCOWEGO, SKALA - 1:1000

Załącznik nr 1.2  
do uchwały nr LXVI/490/23  
Rady Gminy Kostomłoty  
z dnia 24 października 2023 r.

Układ współrzędnych:  
Państwowy Układ Współrzędnych Geodezyjnych PL-2000, Strefa: 6  
Źródło pochodzenia materiałów geodezyjnych:  
Starostwo Powiatowe w Środzie Śląskiej - Ewidencja Gruntów i Budynków  
Licencja:  
GKK.6642.443.2023\_0218\_P



## OZNACZENIA STANOWIĄCE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO:

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy

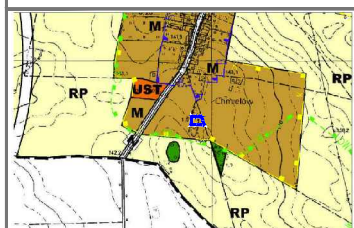
2MNW - Symbol identyfikacyjny terenu

### Przeznaczenia terenów:

- MNW - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- RZM - Teren zabudowy zagrodowej
- KR - Teren komunikacji drogowej wewnętrznej



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKÓW I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOSTOMŁOTY



**M** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej brutto  
- Granica obszaru objętego planem miejscowym

# GINA KOSTOMŁOTY

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA DZIAŁEK W OBRĘBACH: RAMUŁTOWICE, BUDZISZÓW I CHMIELÓW, GMINA KOSTOMŁOTY  
CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU MIEJSCOWEGO, SKALA - 1:1000

Załącznik nr 1.3  
do uchwały nr LXVII/490/23  
Rady Gminy Kostomłoty  
z dnia 24 października 2023 r.

Układ współrzędnych:

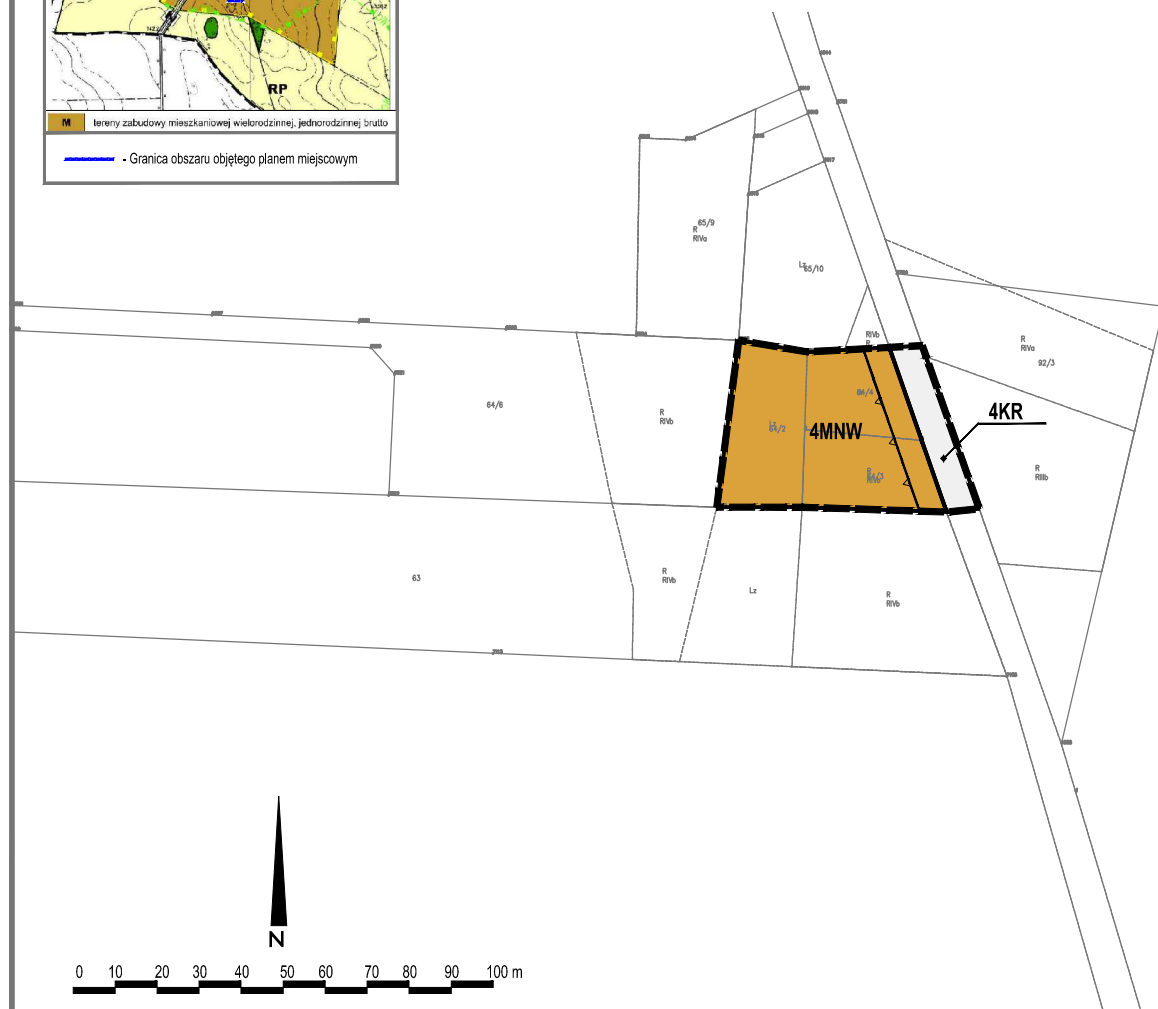
Państwowy Układ Współrzędnych Geodezyjnych PL-2000, Strefa: 6

Źródło pochodzenia materiałów geodezyjnych:

Starostwo Powiatowe w Środzie Śląskiej - Ewidencja Gruntów i Budynków

Licencja:

GKK.6642.443.2023\_0218\_P



## OZNACZENIA STANOWIĄCE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO:

- Granica obszaru objętego planem miejscowym

- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu  
lub różnych zasadach zagospodarowania

- Nieprzekraczalna linia zabudowy

**4MNW** - Symbol identyfikacyjny terenu

## Przeznaczenia terenów:

**MNW** - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej

**KR** - Teren komunikacji drogowej wewnętrznej

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXVI/490/23  
Rady Gminy Kostomłoty  
z dnia 24 października 2023 r.

**ROZSTRZYGNIECIE**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu**  
**zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**dla działek w obrębach: Ramułtówce, Budziszów i Chmielów, gmina Kostomłoty**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 30 sierpnia do 20 września 2023 roku. Ostateczny termin składania uwag po zakończeniu okresu wyłożenia wyznaczono na dzień 5 października 2023 r.

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

### **ROZSTRZYGNIECIE**

**o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek w obrębach: Ramułtowice, Budziszów i Chmielów, gmina Kostomłoty inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 40, ze zm.) stanowią zadania własne gminy.

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

Finansowanie potencjalnych inwestycji z zakresu utrzymania i budowy 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 LXVI/490/23

Rady Gminy Kostomłoty

z dnia 24 października 2023 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

### **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.