



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 11 stycznia 2016 r.

Poz. 134

### UCHWAŁA NR XVII/94/15 RADY GMINY KOSTOMŁOTY

z dnia 29 grudnia 2015 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty obejmującego zabytkowy park wraz z zespołem folwarcznym w miejscowości Ramułtowiec w granicach działki nr 40, obręb Ramułtowiec**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. - Dz.U. z 2015 r. poz. 1515) oraz art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. - Dz.U. z 2015 r. poz. 199, ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr L/290/14 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 24 czerwca 2014 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty obejmującego zabytkowy park wraz z zespołem folwarcznym w miejscowości Ramułtowiec, w granicach działki nr 40, obręb Ramułtowiec, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty przyjętego uchwałą nr L/247/10 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 29 marca 2010 roku, zmienionego uchwałą nr XXV/130/12 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 30 lipca 2012r. - Rada Gminy Kostomłoty uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1.** Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty w granicach działki nr 40, obręb Ramułtowiec, określonych w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

**§ 3.** Załącznik nr 1 do uchwały określa następujące ustalenia planu:

- 1) granicę obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) numer porządkowy oraz symbol literowy określający przeznaczenie terenu;
- 5) zabytek objęty ochroną w planie – wpisany do gminnej ewidencji zabytków;

- 6) granice strefy ochrony konserwatorskiej „B”;
- 7) granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych „OW”.

§ 4. Ustalenia planu nie określają, jako niezwiązanych z uwarunkowaniami obszaru objętego planem:

- 1) obiektów zaliczanych do dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) wymagań dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 5. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 2) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 3) **tablicy informacyjnej** - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej niestanowiący reklamy, w szczególności w postaci szyldu zawierającego nazwę instytucji lub przedsiębiorcy oraz miejsce i rodzaj prowadzonej działalności, o powierzchni do 0,2 m<sup>2</sup>, umieszczany na ścianie budynku;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi części obszaru objętego planem, ponumerowane i oznaczone symbolami literowymi określającymi przeznaczenie terenu.

## Rozdział 2.

### Ustalenia dotyczące obszaru objętego planem

§ 6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny usług;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie dotyczącym zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, obowiązują ustalenia dla strefy ochrony konserwatorskiej zawarte w § 9 ust. 2.

§ 8. W zakresie dotyczącym zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć, mogących - w rozumieniu obowiązujących przepisów odrębnych - znacząco oddziaływać na środowisko oraz których działalność związana jest ze składowaniem, magazynowaniem i przetwarzaniem odpadów;
- 2) cały obszar objęty planem położony jest w granicach GZWP nr 319 Subzbiornika Prochowice - Środa Śląska, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 3) zasady dotyczące ochrony krajobrazu kulturowego określają ustalenia zawarte w § 9 ust. 2.

§ 9. 1. W zakresie dotyczącym zasad i wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się obowiązek ochrony wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków budynku oznaczonego na rysunku planu. Dla obiektu objętego ochroną obowiązują:

- 1) zabezpieczenie i utrzymywanie zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie;
- 2) korzystanie z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości.

2. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „B” - historycznego układu ruralistycznego, wpisanego do ewidencji zabytków - pokrywającą cały obszar objęty planem. W granicach strefy obowiązują:

- 1) zachowanie i wyeksponowanie elementów historycznego układu przestrzennego i linii zabudowy;

- 2) restauracja i modernizacja techniczna, w tym działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne, obiektów zabytkowych, z bezkolizyjnym dostosowaniem projektowanej funkcji do wartości obiektu;
- 3) uwzględnienie - przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących - wymaganych zasad kształtowania nowej zabudowy w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej oraz zasad zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury; po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z częścią istniejącą;
- 4) zharmonizowanie nowej zabudowy 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 okiennych i drzwiowych, materiału oraz nawiązanie do historycznej zabudowy miejscowości;
- 5) wymóg, by nowa zabudowa nie dominowała nad zabudową historyczną;
- 6) formy dachów symetrycznych, dwuspadowych, naczółkowych, o kacie nachylenia połaci dachowych powyżej 38 stopni; dopuszcza się wzbogacenie formy dachu przez wprowadzenie świetlików, lukarn;
- 7) wymóg stosowania historycznych rodzajów pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w kolorze ceglonym); w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne, należy stosować pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;
- 8) kolorystyka obiektów uwzględniająca walory estetyczne otoczenia i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi;
- 9) kształtowanie elewacji w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących w miejscowości budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych; wymagane są elewacje tynkowane lub ceglane;
- 10) zakaz stosowania tworzyw sztucznych (w tym sidingu) jako materiałów okładzinowych;
- 11) wymóg usunięcia lub - w uzasadnionych przypadkach - poddania odpowiedniej przebudowie elementów dysharmonizujących, niespełniających warunków ochrony strefy konserwatorskiej oraz uniemożliwiających ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych; analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (w tym błędnych nasadzeń zieleni);
- 12) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; forma, materiał i wysokość ogrodzenia ma nawiązywać do lokalnych ogrodzeń historycznych;
- 13) zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru, w tym masztów przekaźnikowych, telekomunikacyjnych;
- 14) zakaz umieszczania reklam lub innych tablic niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub w obszarze element obcy; dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub sztyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nieagresywnej formie;
- 15) zakaz prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych; istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować liniami prowadzonymi pod powierzchnią terenu.

3. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej (obserwacji archeologicznej) zabytków archeologicznych „OW”, pokrywającą cały obszar objęty planem, w granicach której przed podjęciem wszelkich robót ziemnych lub zmian charakteru dotychczasowej działalności, mogących doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 10. 1.** W zakresie dotyczącym zasad kształtowania zabudowy obowiązują ustalenia dla strefy ochrony konserwatorskiej zawarte w § 9 ust. 2.

2. W zakresie dotyczącym wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki - 0,35;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki - 0,11;

- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki nie mniejszy niż 20 % powierzchni działki;
- 4) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy – 25 % powierzchni działki.

3. Maksymalna wysokość rozbudowy lub jej części, mierzona do najwyższej położonej kalenicy dachu, nie może przekroczyć 7,5 m i nie może przekroczyć wysokości istniejącego budynku zabytkowego.

4. W zakresie dotyczącym minimalnej liczby miejsc do parkowania ustala się:

- 1) obowiązek zapewnienia, wewnątrz granic działki, jednego miejsca do parkowania przypadającego na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy - w formie parkingu terenowego o nawierzchni brukowej z kamienia polnego;
- 2) liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, nie określa się.

5. Obowiązuje sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości zgodnie z ustaleniami załącznika nr 1 - w tym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy – i z przepisami odrębnymi, oraz odpowiednio do wymogów ustalonych dla strefy ochrony konserwatorskiej.

6. W zakresie geometrii oraz pokrycie dachów obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2.

7. W zakresie kolorystyki budynków obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2.

8. W zakresie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury - w tym placów zabaw - oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych i rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane – obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2.

9. W zakresie zasad i warunków sytuowania tablic informacyjnych związanych z danym obiektem ustala się:

- 1) ilość tablic informacyjnych nie może przekraczać trzech, a ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 0,5 m<sup>2</sup>;
- 2) tablice informacyjne nie mogą być wykonane z materiałów nieprzezroczystych i muszą być mocowane z zachowaniem dystansu do lica ściany budynku;
- 3) wszystkie tablice informacyjne należy połączyć w jedną grupę i usytuować przy wejściu do budynku.

**§ 11.1.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dopuszcza się realizację - na zasadach określonych w przepisach odrębnych - nowych elementów infrastruktury technicznej niezbędnych dla funkcjonowania, modernizacji lub rozbudowy systemów infrastruktury technicznej położonych poza obszarem objętym planem.

2. Obsługa komunikacyjna terenów w obszarze objętym planem - z przyległych dróg publicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. W zakresie sposobów powiązań z systemami infrastruktury technicznej oraz zasad obsługi, dotyczących: zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w gaz, energię elektryczną i ciepło – w tym możliwości wykorzystania odnawialnych źródeł energii – a także w zakresie dostępu do telekomunikacyjnych połączeń bezprzewodowych, obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia zawarte w § 9 ust. 2.

4. Dopuszcza się możliwość zaopatrywania w energię cieplną i elektryczną pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz ustaleń zawartych w § 9 ust. 2.

**§ 12.** Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, równą 30 %.

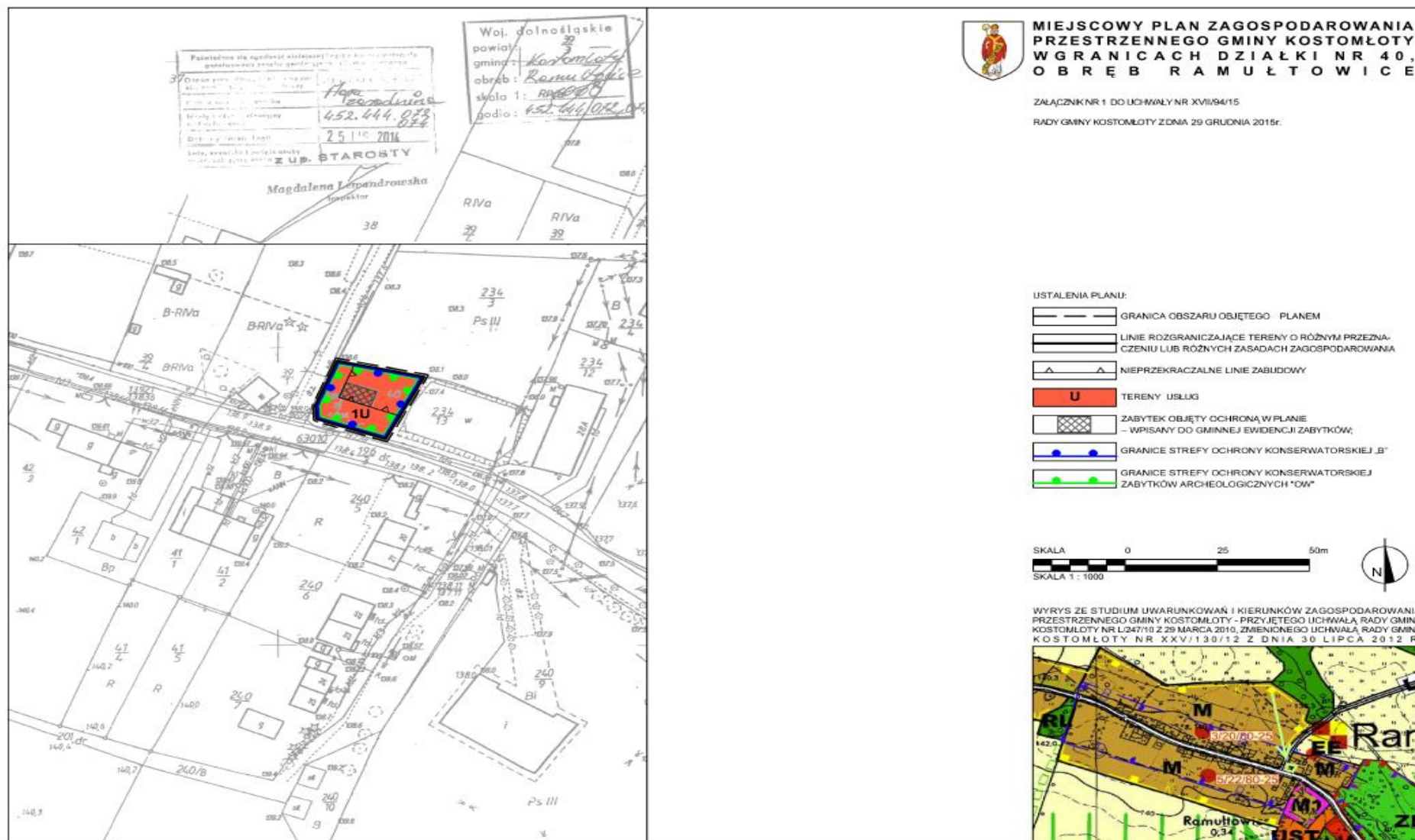
### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 13.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kostomłoty.

**§ 14.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy:  
*M. Żalobniak*

Załącznik nr 1 do uchwały nr XVII/94/15 Rady  
Gminy Kostomłoty z dnia 29 grudnia 2015 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XVII/94/15 Rady  
Gminy Kostomłoty z dnia 29 grudnia 2015 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kostomłoty o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego zabytkowy park wraz z zespołem folwarcznym w miejscowości Ramułtowie w granicach działki nr 40, obręb Ramułtowie, zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu.**

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego zabytkowy park wraz z zespołem folwarcznym w miejscowości Ramułtowie w granicach działki nr 40, obręb Ramułtowie został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 2 października 2015r. do 26 października 2015r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 17 listopada 2015r. nie wpłynęły żadne uwagi dotyczące w/w planu.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XVII/94/15 Rady  
Gminy Kostomłoty z dnia 29 grudnia 2015 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego zabytkowy park wraz z zespołem folwarcznym w miejscowości Ramułtowie w granicach działki nr 40, obręb Ramułtowie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Kostomłoty oraz zasadach ich finansowania.**

Ustalenia planu nie zakładają realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy. Zatem realizacja ustaleń planu nie wygeneruje kosztów, które obciążą budżet Gminy.