

Nazwa zadania	ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI NR 204, OBRĘB ŚWIDNICA POLSKA, DZIAŁKI NR 202/12, OBRĘB WILKÓW ŚREDZKI, GMINA KOSTOMŁOTY	
Podstawa	Uchwała nr XV/98/25 z dnia 25 marca 2025r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 204, obręb Świdnica Polska, działki nr 202/12, obręb Wilków Średzki, gmina Kostomłoty	
Etap zadania	opinie / uzgodnienia projektu	
Lokalizacja zadania	wieś Świdnica Polska, dz. nr 204, gmina Kostomłoty wieś Wilków Średzki, dz. nr 202/12, gmina Kostomłoty	
Sporządzający		Wójt Gminy Kostomłoty ul. Ślężna 2 55-311 Kostomłoty
Zleceniodawca		Gmina Kostomłoty ul. Ślężna 2 55-311 Kostomłoty NIP 9131501598
Wykonawca		PMN Katarzyna Wiktorowska-Nowacka ul. Kazimierza Jagiellończyka 11a/16 50-240 Wrocław NIP 898-111-22-10 REGON 020821419
Autor	mgr inż. Przemysław Nowacki	Uprawniony do sporządzania projektów aktów planistycznych na podst. art. 5 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
Data	marzec 2026	

UCHWAŁA NR
RADY GMINY KOSTOMŁOTY
z dnia

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 204, obręb Świdnica Polska, działki nr 202/12, obręb Wilków Średzki, gmina Kostomłoty

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025r. poz. 1153 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130 ze zm.), art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023r. poz. 1688), w związku z uchwałą nr XV/98/25 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 25 marca 2025r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 204, obręb Świdnica Polska, działki nr 202/12, obręb Wilków Średzki, gmina Kostomłoty, po stwierdzeniu nienaruszenia ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty, uchwalonym przez Radę Gminy Kostomłoty uchwałą nr L/247/10 w dniu 29 marca 2010r., zmienionym uchwałami nr XXV/130/12 z dnia 30 lipca 2012r., nr XXIV/152/16 z dnia 23 czerwca 2016r., nr XLVI/383/22 z dnia 10 maja 2022r., nr XLVII/393/22 z dnia 30 czerwca 2022r., nr XLIX/406/22 z dnia 27 września 2022r., nr L/414/22 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 25 października 2022r., uchwala się, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 204, obręb Świdnica Polska, działki nr 202/12, obręb Wilków Średzki, gmina Kostomłoty, zwaną dalej planem.
2. Integralną częścią planu są części graficzne planu w skali 1 : 1 000 stanowiące załączniki nr 1 i 2 do uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3;
 - 2) dane przestrzenne tworzone dla aktu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 4.
4. Granica planu szczegółowo określona została na częściach graficznych planu.

§ 2.

1. W planie określa się elementy wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. W planie nie określa się:
 - 1) dóbr kultury współczesnej ze względu na niewystępowanie takich elementów w obszarze objętym planem;
 - 2) 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, ze względu na niewystępowanie takich terenów w obszarze objętym planem;
 - 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zakazu zabudowy, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, ze względu na niewystępowanie takich potrzeb w obszarze objętym planem.
3. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia części graficznej planu:
 - 1) granica obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) symbole określające przeznaczenie terenu;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
 - 6) granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego.
4. Pozostałe oznaczenia części graficznej planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią ustaleń zmiany planu.

§ 3.

Ileokroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć obszar objęty planem wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem;
- 2) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie ograniczające 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; linia ta nie dotyczy dróg, miejsc postojowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 4.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki, oznaczony symbolami 1US-UK i 2US-UK;
 - 2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolami 1KR i 2KR.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 3) dopuszcza się lokalizację elementów zagospodarowania terenu zapewniających prawidłowe korzystanie z terenów zgodnie z ich przeznaczeniem, takie jak: dojścia i dojazdy, place manewrowe i miejsca postojowe dla samochodów, zieleni.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - 1) ustala się zakaz powodowania przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych:
 - a) w zakresie emisji: ciepła, hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, poza granicami nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny,
 - b) w zakresie zanieczyszczeń wód powierzchniowych i podziemnych;
 - 2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej, infrastruktury technicznej, dróg;
 - 3) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu na terenie oznaczonym symbolami 1US-UK i 2US-UK jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
4. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu stosuje się ustalenia dla budynków, zawarte w zapisach dla wyznaczonych terenów.
5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz ochrony krajobrazów kulturowych ustala się:
 - 1) strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego, w granicach wskazanych w części graficznej planu, w której konieczne jest zharmonizowanie nowej zabudowy z historycznym układem przestrzenno-architektonicznym, w zakresie jej lokalizacji w obrębie działki, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły z główną bryłą na bazie prostokąta, kształtu dachu, formy i podziałów okiennych oraz drzwiowych, a także materiału i kolorystyki;
 - 2) strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, równoznaczną z obszarem ujętym w ewidencji zabytków, w granicach wskazanych w części graficznej planu, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wyznacza się przestrzeń publiczną w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami 1US-UK, 2US-UK, 1KR i 2KR i wskazuje się je jako obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych.
7. W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym wskazuje się, że granice te są jednoznaczne z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych symbolami 1US-UK, 2US-UK, 1KR i 2KR.
8. W zakresie minimalnych wymagań służących zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami należy stosować uniwersalne projektowanie, na zasadach wskazanych w przepisach odrębnych.
9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ze względu na objęcie obszaru planu zasięgiem Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 316 Prochowice-Środa Śląska, należy stosować zakazy, nakazy i ograniczenia dla powyższego GZWP, zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) nie wyznacza się granic obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości;
 - 2) ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię działki na 2m² i minimalną szerokość frontu działki na 1m,
 - b) ustala się kąt pomiędzy 45° a 135° położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

§ 5.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - 1) obsługa komunikacyjna terenów w obszarze objętym planem nastąpić ma z przyległych dróg wewnętrznych i publicznych lub przez służebność;
 - 2) ustala się obowiązek zapewnienia minimum 5 miejsc do parkowania, które realizować należy jako parkingi lub garaże;

- 3) w sytuacji, o której mowa w pkt 2, należy wyznaczyć miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w minimalnej liczbie stanowisk postojowych, jak wskazano w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu;
- 4) dla elementów komunikacji wewnętrznej nie wyznaczonej w części graficznej planu:
 - a) ustala się minimalną ich szerokość na 6m,
 - b) w wypadku nieprzelotowej formy ustala się wykonanie placu do zawracania samochodów, który powinien spełniać następujące warunki:
 - dla samochodów osobowych – mieć promień nie mniejszy niż 6m,
 - dla samochodów ciężarowych – mieć promień nie mniejszy niż 9m lub kształt kwadratu o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 × 12,5m,
 - c) przy włączeniu do dróg należy stosować trójkąty widoczności o minimalnych wymiarach 5m x 5m.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) dopuszcza się infrastrukturę techniczną w całym obszarze objętym planem;
 - 2) ustala się nowe odcinki sieci infrastruktury technicznej w formie podziemnej;
 - 3) należy zapewnić połączenie sieci infrastruktury technicznej w obszarze objętym planem z układem zewnętrznym, z zastosowaniem parametrów nie kolidujących z parametrami sieci i urządzeń zewnętrznych;
 - 4) dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł, o mocy nie przekraczającej 100kW, z zastrzeżeniem pkt 5;
 - 5) ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni.
3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej, w tym do celów przeciwpożarowych z dopuszczeniem zaopatrzenia w wodę z ujęć indywidualnych.
4. W zakresie systemu odprowadzania ścieków dopuszcza się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej lub do indywidualnych form odprowadzania i oczyszczania ścieków.
5. W zakresie systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się odprowadzenie wód z zastosowaniem studni, zbiorników retencyjnych, zbiorników retencyjno-odparowujących, sieci kanalizacji deszczowej lub na teren nieutwardzony.
6. W zakresie systemu elektroenergetycznego ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub z urządzeń, o których mowa w ust. 2 pkt 4;
 - 2) zakaz lokalizacji sieci przesyłowych.
7. W zakresie systemu zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - 1) zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej lub indywidualnych systemów zaopatrzenia w gaz;
 - 2) zakaz lokalizacji sieci przesyłowych.
8. W zakresie systemu zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie z indywidualnych lub grupowych źródeł, w tym z urządzeń, o których mowa w ust. 2 pkt 4.
9. W zakresie systemu telekomunikacyjnego ustala się dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.
10. W zakresie gospodarki odpadami działania prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6.

1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem 1US-UK, dla którego ustala się przeznaczenie teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się:
 - a) budynki usługowe sportu, rekreacji, kultury i rozrywki,
 - b) terenowe obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne,
 - c) budynki gospodarcze, garaże, wiaty;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy ustala się na 70% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) nadziemną intensywność zabudowy w powierzchni działki budowlanej ustala się na:
 - a) minimalną 0,01,
 - b) maksymalną 0,8;
 - 5) od dróg wyznacza się linie zabudowy, z przebiegiem zgodnie z częścią graficzną planu, w odległościach:
 - a) 10m od drogi przebiegającej poza obszarem objętym planem,
 - b) 6m od drogi 1KR;
 - 6) ustala się:
 - a) maksymalną wysokość zabudowy na 10m,
 - b) w zakresie gabarytów - maksymalną długość i szerokość elewacji na 30m,

- c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznych połaciach, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, z wyjątkiem dachów ganków, zadaszeń wejściowych, wiatrolapów, lukarn, wiat, dla których stosować można dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- d) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach czerwieni.

§ 7.

1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem 2US-UK, dla którego ustala się przeznaczenie teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się:
 - a) budynki usługowe sportu, rekreacji, kultury i rozrywki,
 - b) terenowe obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne,
 - c) budynki gospodarcze, garaże, wiaty;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy ustala się na 70% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) nadziemną intensywność zabudowy w powierzchni działki budowlanej ustala się na:
 - a) minimalną 0,01,
 - b) maksymalną 0,8;
 - 5) od dróg wyznacza się linie zabudowy, z przebiegiem zgodnie z częścią graficzną planu, w odległości 10m od drogi 2KR;
 - 6) ustala się:
 - a) maksymalną wysokość zabudowy na 10m,
 - b) w zakresie gabarytów - maksymalną długość i szerokość elewacji na 30m,
 - d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznych połaciach, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, z wyjątkiem dachów ganków, zadaszeń wejściowych, wiatrolapów, lukarn, wiat, dla których stosować można dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
 - e) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach czerwieni.

§ 8.

1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem 1KR, dla którego ustala się przeznaczenie teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Teren wskazany w ust. 1 stanowi poszerzenie drogi przebiegającej poza obszarem objętym planem.
3. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu ustala się szerokość 1,5m, z lokalnym poszerzeniem w liniach rozgraniczających, z przebiegiem zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 9.

1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem 2KR, dla którego ustala się przeznaczenie teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu ustala się szerokość 8m w liniach rozgraniczających, z przebiegiem zgodnie z częścią graficzną planu;

§ 10.

Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,1%.

§ 11.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kostomłoty.

§ 12.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Załącznik nr 3
do uchwały nr
Rady Gminy Kostomłoty
z dnia

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych W planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Kostomłoty stwierdza, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą realizowane w ramach potrzeb i możliwości wykonawczych gminy, oraz mogą być finansowane z budżetu gminy, ze środków pozyskiwanych z funduszy, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik nr 4
do uchwały nr
Rady Gminy Kostomłoty
z dnia

Dane przestrzenne tworzone dla aktu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dane przestrzenne tworzone dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stanowią załącznik do uchwały przyjmującej akt. Załącznik ma postać pliku GML.

Uzasadnienie

W dniu 25 marca 2025r. Rada Gminy Kostomłoty podjęła uchwałę nr XV/98/25 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 204, obręb Świdnica Polska, działki nr 202/12, obręb Wilków Średzki, gmina Kostomłoty. Podjęcie uchwały poprzedzone zostało wykonaniem analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowano materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustalono niezbędny zakres prac planistycznych.

Teren opracowania obejmuje powierzchnię 2,3554ha, z rozbiem na:

- 0,8281ha dla dz. nr 204 w obrębie Świdnica Polska,
- 1,5273ha dla dz. nr 202/12 w obrębie Wilków Średzki.

W obszarze opracowania we wsi Świdnica Polska obowiązuje jeden plan miejscowy przyjęty uchwałą nr XXXIV/277/21 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 14 maja 2021r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru obejmującego wsie Czechy i Świdnicę Polską, obręb Świdnica Polska. Ustalono zostały:

- dwa przeznaczenia:
 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - symbol 30MN,
 - teren drogi wewnętrznej - symbol 134KDW,
- strefa „OW” ochrony archeologicznej.

W obszarze opracowania we wsi Wilków Średzki obowiązuje jeden plan miejscowy przyjęty uchwałą nr XXXIV/278/21 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 14 maja 2021r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru obejmującego wsie Wilków Średzki i Sobkowice, obręb Wilków Średzki. Ustalono zostały dwa przeznaczenia:

- teren usług sportu i rekreacji – symbol 37US,
- teren drogi wewnętrznej - symbol 140KDW.

W drugiej połowie 2023r. nastąpiły istotne zmiany przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wprowadzone ustawą z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023r. poz. 1688). Ustawa ta weszła w życie w 24 września 2023r. i wprowadziła główną zmianę w procesie planowania przestrzennego, tj. zamiast studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (dalej studium) wprowadziła plany ogólne gmin. Jednakże zgodnie z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych tą ustawą, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium. Taka sytuacja występuje przy uchwalaniu przedmiotowej planu miejscowego. Dlatego też przy podejmowaniu uchwały odnosi się do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządza się projekt planu zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. Obowiązkową zawartość uzasadnienia wskazuje z art. 15 ust. 1.

Plan sporządza się również zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przepis ten wskazał sposób określenia (oznaczenie symbolem i oznaczenie graficzne) oraz nazewnictwa wskazanego w planie przeznaczenia.

Zawartość miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Sporządzona zmiana planu składa się z części tekstowej i części graficznej. Część tekstowa wyrażona jest w postaci uchwały, natomiast część graficzna w postaci dwóch rysunków, tj. części graficznej planu.

Rysunki wykonano na mapie zasadniczej w postaci wektorowej, która została pozyskana z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego prowadzonego przez Starostę Powiatu Średzkiego (nr licencji GKK.6642.982.2025_0218_P). Informacje o powyższym zamieszczone są na rysunkach, które są sporządzone w skali 1:1000 i stanowią załączniki nr 1 i 2 do przedmiotowej uchwały. Rysunki zawierają również wymagane przepisami wyrysy ze studium.

Ponadto do uchwały dołączono również dwa inne załączniki. Załącznik nr 3 to rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Załącznik nr 4 to dane przestrzenne tworzone dla aktu

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w postaci dokumentu elektronicznego GML (począwszy od 2020r. organy właściwe do sporządzania planów tworzą oraz prowadzą, w tym aktualizują i udostępniają, zbiory danych przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010r. o infrastrukturze informacji przestrzennej; zbiory te mają postać pliku w formacie GML).

Wskazać też należy, że w planie obowiązkowo określa się elementy wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednakże w niniejszym planie nie określono części obowiązkowego zakresu, tj.:

- dóbr kultury współczesnej ze względu na niewystępowanie takich elementów w obszarze objętym planem;
- 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, ze względu na niewystępowanie takich terenów w obszarze objętym planem;
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zakazu zabudowy, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, ze względu na niewystępowanie takich potrzeb w obszarze objętym planem.

Plan wyznacza:

- teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki, oznaczony symbolami 1US-UK i 2US-UK;
- teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolami 1KR i 2KR.

Wyznaczono również nieprzekraczalne linie zabudowy, granicę strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, granicę strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego.

Zgodność zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty, zostało przyjęte uchwałą nr L/247/10 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 29 marca 2010r., zmienione uchwałami nr: XXV/130/12 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 30 lipca 2012r., XXIV/152/16 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 23 czerwca 2016r., XLVI/383/22 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 10 maja 2022r., XLVII/393/22 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 30 czerwca 2022r., XLIX/406/22 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 27 września 2022r., L/414/22 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 25 października 2022r.

Obszar opracowania we wsi Świdnica Polska wskazany został w studium jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej brutto (symbol M). Jest to teren istniejącej oraz projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej (szeregowej, bliźniaczej, wolnostojącej) oraz zagrodowej, brutto, wraz z zabudową gospodarczą, obiektami usługowymi (w tym usługi podstawowe oraz sportowo-rekreacyjne), niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej, drogami dojazdowymi, placami manewrowymi, zielenią urządzoną (w tym ogrody i sady).

Obszar opracowania we wsi Wilków Średzki wskazany został w studium jako tereny upraw polowych (symbol RP), które są wg studium wyłączone z zabudowy, z wyjątkiem infrastruktury technicznej. Jednakże obowiązujący plan miejscowy wprowadził tereny usług sportu i tereny komunikacji wewnętrznej.

Uwzględnienie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w planie wyznaczono strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. i strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego. Zastosowano ustalenia dla tych stref. Dobra kultury współczesnej nie występują.

Uwzględnienie potrzeb zrównoważonego rozwoju

Obecnie wskazuje się na trzy filary zrównoważonego rozwoju: społeczeństwo, środowisko i gospodarkę, które są ze sobą nierozerwalnie powiązane. Zrównoważony rozwój gospodarczy powinien prowadzić do większej spójności i sprawiedliwości społecznej i do podniesienia jakości środowiska naturalnego. Pod względem planistycznym należy to rozumieć jako dostosowanie do wymagań jakości środowiska naturalnego przez rozwój i zmiany przestrzenne danych jednostek.

Niniejszy plan wskazuje w większości tereny sportu i rekreacji, a także kultury i rozrywki, z których korzystać będzie społeczność lokalna, głównie z wsi Świdnica Polska i Wilków Średzki.

Uwzględnienie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami zostały uwzględnione poprzez zawarte ustalenia dotyczące: przekroczeń standardów jakości środowiska, zanieczyszczeń wód powierzchniowych i podziemnych, przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Do projektu planu wykonano prognozę oddziaływania na środowisko. Prognoza ta jest przedmiotem opiniowania i uzgadniania a także konsultacji społecznych.

Wskazano, że ze względu na objęcie obszaru planu zasięgiem Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 316 Prochowice-Środa Śląska, należy stosować zakazy, nakazy i ograniczenia dla powyższego GZWP, zgodnie z przepisami odrębnym.

W obszarach objętych zmianą planu występują:

- w granicach dz. nr 204 w obrębie Świdnica Polska pastwiska PsIII,
- w granicach dz. nr 202/12 w obrębie Wilków Średzki:
 - grunty rekreacyjno-wypoczynkowe Bz,
 - nieużytki N.

Dla gruntów PsIII we wsi Świdnica Polska (dz. nr 204) obowiązujący plan miejscowy zmienił przeznaczenie na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny drogi wewnętrznej. Nie będzie konieczności występowania o tzw. zgodę rolną.

Obszary leśne i złoża kopalin nie występują.

Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

We wsi Świdnica Polska zlokalizowana jest wiata rekreacyjna i terenowe obiekty sportowe (bramki piłkarskie, kosze do koszykówki). We wsi Wilków Średzki są tylko obiekty sportowe (bramki piłkarskie).

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zostały uwzględnione poprzez ukształtowanie przestrzeni odpowiedniej dla wyznaczonego terenu. Utrzymanie porządku urbanistycznego i ładu przestrzennego osiąga się w szczególności poprzez zastosowanie odpowiednich przebiegów linii zabudowy, w przypadku przedmiotowego planu linii nieprzekraczalnych. Zapisy planu zawierają szczegółowe wyjaśnienia dot. w/w linii. Przebieg linii wskazano na części graficznej planu.

Dopuszczono lokalizację zabudowy m.in. z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy. W zapisach planu uwzględniono lokalizację zabudowy w stosunku do granic działek i uwzględniono zabudowę istniejącą. Ustalono maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej, ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej, ustalono nadziemną intensywność zabudowy w powierzchni działki budowlanej, ustalono maksymalną wysokość zabudowy, ustalono kolorystykę elewacji i dachów, ustalono formę i nachylenie połaci dachowych.

Uwzględnienie walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Obszar planu we wsi Świdnica Polska jest ochroną krajobrazową, w postaci strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego. Walory architektoniczne należy utożsamiać z wymaganiami architektury czy pojęciem ładu architektonicznego, zdefiniowanego wyżej. Zgodnie z wytycznymi Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu w strefie „K” konieczne jest zharmonizowanie nowej zabudowy z historycznym układem przestrzenno-architektonicznym, w zakresie jej lokalizacji w obrębie działki, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły z główną bryłą na bazie prostokąta, kształtu dachu, formy i podziałów okiennych oraz drzewiowych, a także materiału i kolorystyki.

Uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami a także uwzględnienie uniwersalnego projektowania.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały uwzględnione poprzez zawarte ustalenia dotyczące zakazu powodowania przekroczeń standardów jakości środowiska, a także dopuszczalnych poziomów hałasu na części wyznaczonych terenów.

Uniwersalne projektowanie oznacza projektowanie w taki sposób, aby obiekty były użyteczne dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania. Uniwersalne projektowanie nie wyklucza pomocy technicznych dla szczególnych grup osób niepełnosprawnych, jeżeli jest to potrzebne. Zapisy planu wskazują, że

należy stosować uniwersalne projektowanie, na zasadach wskazanych w przepisach odrębnych. Wprowadzono ustalenia dotyczące wyznaczania miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni.

Walory te definiuje się jako te cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych. W pierwszym rzędzie niezbędne jest dążenie do racjonalnego wykorzystania przestrzeni na etapie planowania jej przeznaczenia. Chodzi tu o rozmieszczenie obiektów z uwzględnieniem linii zabudowy. Ten aspekt plan wypełniła. Na etapie planowania należy również uwzględnić ekonomiczne skutki podjętych w tym zakresie decyzji. Trzeba rozważyć przykładowo konieczność ewentualnych przyszłych kosztów oraz zysków. Nie dojdzie do konieczności wykupu części nieruchomości przez Gminę. Nie dojdzie też do sytuacji wypłaty ewentualnych odszkodowań w wyniku zmniejszenia wartości nieruchomości.

Uwzględnienie prawa własności.

Odnosnie prawa własności, przepisy wskazują w szczególności, iż ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, oraz że każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczają granice korzystania z rzeczy, stanowią podstawę do ograniczenia swobody w wykonywaniu prawa własności, co nie narusza konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności. Mając na uwadze powyższe wyjaśnienia można stwierdzić, że niniejszy plan nie narusza prawa własności.

Uwzględnienie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

W zakresie tym wskazać należy, że potrzeby logistyczne w zakresie obronności powodują, że na plan pierwszy wysuwa się problem lokalizowania w przestrzeni dróg publicznych, linii kolejowych, wodnych szlaków komunikacyjnych. Powyższe nie występują w obszarze objętym zmianą planu. Nieruchomości niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa to oprócz wszelkiego rodzaju ciągów komunikacyjnych, obiekty wojska, policji, straży granicznej, państwowej straży pożarnej, sądów, prokuratur, służby więziennej. W niniejszym planie występują drogi wewnętrzne. Plan podlega uzgodnieniom właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

Uwzględnienie potrzeb interesu publicznego.

Potrzeby interesu publicznego realizowane są m.in. poprzez wydzielanie gruntów pod drogi publiczne oraz budowa i utrzymywanie tych dróg, budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, urządzeń służących ochronie środowiska, ochrona nieruchomości stanowiących dobra kultury, budowa obiektów ochrony zdrowia. Niniejszy plan zawiera zapisy wynikające z potrzeb budowy terenów sportowych i obiektów kultury, a także dróg. Stanowi to inwestycję celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Uwzględnienie potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

W zakresie tym niniejszy plan wskazał szereg ustaleń odnoszących się do modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji a także infrastruktury technicznej. Wskazano ustalenia w zakresie miejsc postojowych, zaopatrzenia w wodę, odprowadzenie ścieków, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz i ciepło. Wskazano również ustalenia dot. systemu telekomunikacyjnego a także dot. urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł.

Uwzględnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, spełnia się na dwóch etapach procedury.

Pierwszy poprzez możliwość składania wniosków do sporządzanego planu. Wskazuje to ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu. Ogłoszenie opublikowane zostało w prasie lokalnej, wywieszone zostało na tablicach ogłoszeń w siedzibie Urzędu i wsi, opublikowane w BIP gminy. Drugi poprzez przeprowadzenie konsultacji społecznych. W ramach tych konsultacji, przy pracach nad przedmiotowym planem, zbiera się uwagi, przeprowadza ankietę. Ogłoszenie publikuje się analogicznie jak w przypadku przystąpienia.

Konsultacje następują po zakończeniu etapu opiniowania, uzgadniania.

Uwzględnienie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Odnosząc się do jawności i przejrzystości procedur planistycznych, wskazać należy przede wszystkim, że procedurę planistyczną przeprowadza się zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. O przystąpieniu do sporządzenia planu powiadomiono poprzez ogłoszenie, które wskazało nieprzekraczalny termin składania wniosków. W wyznaczonym terminie wskazanym w ogłoszeniu wnioski nie wpłynęły. W wyniku wysłanych zawiadomień o przystąpieniu wnioski złożyła część zawiadomionych instytucji. Przeprowadzono inwentaryzację terenową na potrzeby projektu planu. Po analizach: stanu istniejącego, obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz złożonych wniosków wykonano projekt planu wraz z wymaganą prognozą oddziaływania na środowisko. Projekt wraz z prognozą przedłożono do wymaganych przepisami instytucji celem zaopiniowania i dokonania uzgodnień.

Dokumentację planistyczną udostępniono w siedzibie Urzędu Gminy Kostomłoty i umożliwiono do niej wgląd.

Uwzględnienie potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Zapisy planu wskazują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę. Plan przedstawia się do zaopiniowania Zakładowi Gospodarki Komunalnej w Kostomłotach, który jest zarządcą sieci wodociągowej.

Uwzględnienie zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

Przez poważną awarię, w myśl ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska, rozumie się zdarzenie, w szczególności emisję, pożar lub eksplozję, powstałe w trakcie procesu przemysłowego, magazynowania lub transportu, w którym występuje jedna lub więcej niebezpiecznych substancji, prowadzące do natychmiastowego zagrożenia życia lub zdrowia ludzi lub środowiska lub powstania takiego zagrożenia z opóźnieniem. Powyższe w obszarze planu nie występują.

Uwzględnienie kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Zmiana planu nie przeznaczająca nieruchomości na tereny rolne i produkcję rolniczą. Uwzględnienie w niniejszej zmianie planu kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej jest bezprzedmiotowe.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Niniejsza zmiana planu wskazała, dla całego obszaru opracowania, zapisy wynikające z potrzeb zaistnienia usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki, co stanowi wyłącznie interes publiczny, który jest w tym przypadku dominujący i jedyny. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne są częścią procesu planistycznego.

Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy.

W niniejszym planie przy sytuowaniu nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią przy jednoczesnym poszanowaniu walorów ekonomicznych przestrzeni. Przy kształtowaniu struktur przestrzennych uwzględniono dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Wyznaczono niezbędne drogi wewnętrzne, nie wyznaczono żadnej nowej drogi publicznej.

Nowa zabudowa dopuszczona jest w całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem linii zabudowy.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy, wraz datą uchwały rady gminy (w sprawie aktualności studium i planów miejscowych), o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

Gmina Kostomłoty posiada analizę, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych, opracowanie wieloletnich programów sporządzania planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji lokalizacyjnych, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub planu). Rada Gminy Kostomłoty w dniu 24 września 2024r. podjęła uchwałę nr VIII/52/24 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Kostomłoty. Niniejszy plan pokrywa się z wynikami analizy i wieloletnim programem sporządzania planów miejscowych.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ustalenia niniejszego planu będą miały wpływ na finanse publiczne. Głównym elementem po stronie kosztów Gminy będzie realizacja usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki, a także dochodzących do nich dróg. Nie przewiduje się zwiększenia wpływów z podatków od nieruchomości, czynności cywilnoprawnych i opłat planistycznych. Nie przewiduje się, aby ustalenia niniejszego planu miały znaczny wpływ na finanse publiczne, inne niż gminne.

Wójt Gminy Kostomłoty przedstawia Radzie Gminy projekt planu wraz z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych, który zawiera w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

Rada Gminy Kostomłoty podejmuje niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Mając powyższe uzasadnienie na uwadze uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 204, obręb Świdnica Polska, działki nr 202/12, obręb Wilków Średzki, gmina Kostomłoty uznaje się za zasadne.