

Nazwa zadania	ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE BOGDANÓW	
Podstawa	Uchwała nr XIX/119/25 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 30 czerwca 2025r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Bogdanów	
Etap zadania	Projekt zmiany planu miejscowego opinie / uzgodnienia	
Lokalizacja zadania	wieś Bogdanów dz. nr 134/9, 134/10, część dz. nr 134/14, 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 obszaru położonego w obrębie Bogdanów

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 XIX/119/25 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 30 czerwca 2025r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Bogdanów, po stwierdzeniu nie naruszenia 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., uchwała się co następuje:

§ 1.

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Bogdanów, zwaną dalej planem.
2. Integralną częścią planu jest część graficzna planu w skali 1 : 1 000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 2;
 - 2) dane przestrzenne tworzone dla aktu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3.
4. Granica zmiany planu szczegółowo określona została na części graficznej 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, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na niewystępowanie takich elementów w obszarze objętym zmianą planu;
 - 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 zmianą planu;
 - 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zakazu zabudowy, sposobu realizacji miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, ze względu na niewystępowanie takich potrzeb w obszarze objętym zmianą planu.
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) symbol określający przeznaczenie terenu;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.
4. Pozostałe oznaczenia części graficznej planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią ustaleń planu.

§ 3.

Ileokroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć obszar objęty zmianą planu 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 teren wodociągów oznaczony symbolem 1IW.
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) dla budynków istniejących, niezależnie od ustaleń szczegółowych dla wyznaczonego terenu:
 - a) w sytuacji zmiany gabarytów, wysokości, ilości kondygnacji, rodzaju pokrycia dachów, kształtu dachów lub koloru dachów ustala się rodzaje i parametry tych zmian jak dla nowych budynków tych samych funkcji lub dopuszcza się utrzymanie istniejących parametrów i form,
 - b) dopuszcza się zachowanie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, wynikających z dotychczasowego zagospodarowania terenu.
 - 4) dopuszcza się lokalizację elementów zagospodarowania terenu zapewniających prawidłowe korzystanie z nich zgodnie z ich przeznaczeniem jak: dojścia i dojazdy, place manewrowe, miejsca postojowe dla samochodów, zieleń.
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) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
4. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu stosuje się ustalenia dla budynków, zawarte w zapisach dla wyznaczonego terenu.
5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz ochrony krajobrazów kulturowych ustala się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, równoznaczną z obszarem ujętym w ewidencji zabytków, w granicach wskazanych w części graficznej planu, w której:
 - 1) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) znajduje się stanowisko archeologiczne nr 143 (AZP – brak, cmentarzysko ciałopalne, kultura pomorska lateńska, okres lateński), w obrębie którego zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym wskazuje się, że granice te są jednoznaczne z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego symbolem 1IW.
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie wskazano strefę ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych, w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu określone w przepisach odrębnych dotyczących tej strefy.
8. 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 nastąpić ma z istniejącej drogi przyległej do obszaru objętego zmianą planu;
 - 2) ustala się obowiązek zapewnienia minimum jedno miejsce do parkowania, które realizować należy jako parking lub garaż.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) dopuszcza się infrastrukturę techniczną w całym obszarze objętym planem;
 - 2) dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w formie podziemnej i naziemnej;
 - 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 wyznaczono teren wodociągów 1IW, stanowiący w część SUW Bogdanów, z którego następuje zaopatrzenie w wodę poprzez sieć wodociagową, w tym do celów przeciwpożarowych.
 4. W zakresie systemu odprowadzania ścieków dopuszcza się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej lub do indywidualnych form odprowadzania i oczyszczania ścieków, z uwzględnieniem ograniczeń dla strefy ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych, o której mowa w § 4 ust 7.
 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, z uwzględnieniem ograniczeń dla strefy ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych, o której mowa w § 4 ust 7.
 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 1IW, dla którego ustala się przeznaczenie teren wodociągów.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy ustala się na 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) nadziemną intensywność zabudowy w powierzchni działki budowlanej ustala się na:
 - a) minimalną 0,01,
 - b) maksymalną 0,5;
 - 4) od dróg wyznacza się linie zabudowy, z przebiegiem zgodnie z częścią graficzną planu, w odległości 4m od drogi przebiegającej poza obszarem objętym planem;
 - 5) ustala się:
 - a) maksymalną wysokość zabudowy na 8m,
 - b) w zakresie gabarytów - maksymalną długość i szerokość elewacji na 25m,
 - c) dachy:
 - dwuspadowe, o symetrycznych połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, z wyjątkiem dachów ganków, zadaszeń wejściowych, dla których stosować można dachy jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - pokryte dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni.

§ 7.

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

§ 8.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kostomłoty.

§ 9.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Załącznik nr 2
do uchwały nr
Rady Gminy Kostomłoty
z dnia

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu 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 3
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 30 czerwca 2025r. Rada Gminy Kostomłoty podjęła uchwałę nr XIX/119/25 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Bogdanów, zwany dalej planem. 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 0,2260ha, położony jest na północ od terenów zabudowanych wsi Bogdanów. Jest częściowo zabudowany obiektami SUW Bogdanów z drogą dojazdową, resztę stanowią grunty rolne. Otoczony jest w większości gruntami rolnymi. Do SUW dochodzi droga gruntowa z wsi Bogdanów.

Obszar planu objęty jest jednym obowiązującym planem miejscowym (uchwała nr XXXVIII/226/17 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 28 kwietnia 2017r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie Bogdanów). Plan ten został opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 11 maja 2017r., poz. 2390. Przeznaczenie to infrastruktura techniczna - wodociągi - symbol A1-W, droga wewnętrzna - symbol A1-KDW, tereny rolnicze - symbol B3-R. Przedmiotowa zmiana planu zmienia jego ustalenia i wprowadza teren wodociągów oznaczony symbolem 1IW.

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 zmiany 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 rysunku, tj. części graficznej planu.

Rysunek 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 rysunku, który jest sporządzony w skali 1:1000 i stanowi załącznik nr 1 do przedmiotowej uchwały. Rysunek zawiera również wymagany przepisami wyrys ze studium.

Ponadto do uchwały dołączono również trzy inne załączniki. Załącznik nr 2 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 3 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, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na niewystępowanie takich elementów w obszarze objętym zmianą planu;
 - 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 zmianą planu;
 - sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zakazu zabudowy, sposobu realizacji miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, ze względu na niewystępowanie takich potrzeb w obszarze objętym zmianą planu.

Plan wyznacza teren wodociągów oznaczony symbolem 1IW. Wyznaczono również linie zabudowy od przyległej drogi oraz granicę strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. Jako elementy informacyjne wskazano lokalizację stanowiska archeologicznego oraz granicę strefy ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych, ustanowioną decyzją nr ŚiR.6341.52.08.2.1.2012.2013 Starosty Średzkiego z dnia 4 lutego 2013r.

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., XLVII/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.

Dokument ten wskazał dla wsi Bogdanów, jako jeden z kierunków rozwoju, poprawę zaopatrzenia w wodę i wyznaczył w obszarze zmiany planu tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę (symbol WW) oraz tereny upraw polowych (symbol RP). Dla terenów urządzeń zaopatrzenia w wodę (symbol WW) zapis studium dopuszcza zieleni oraz urządzenia infrastruktury technicznej. Dla terenów upraw polowych (symbol RP) zapis studium odnoszący się do zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy wskazuje, że są to tereny wyłączone z zabudowy, z wyjątkiem infrastruktury technicznej.

Zgodnie z zapisami studium określone linie podziału terenów o różnych funkcjach są orientacyjne. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się korektę granic. Dokładne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu powinny zostać ustalone na etapie opracowania planów miejscowych. Przypadek przedmiotowej zmiany planu uznano za uzasadniony do wykorzystania powyższego zapisu studium. Dlatego w zmianie planu ustalono w całości tereny zaopatrzenia w wodę.

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

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w zmianie planu wyznaczono strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. Zastosowano ustalenia dla tej strefy. Oprócz tego wskazano stanowisko archeologiczne (nr 143, AZP – brak, cmentarzysko ciałopalne, kultura pomorska lateńska, okres lateński), częściowo wchodzące w obszar zmiany planu. 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 nierozdzielnie 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 zwiększenie terenów infrastruktury technicznej (wodociągi), z których korzystać będzie społeczność lokalna we wsiach Bogdanów, Osiek, Wichrów, Godków, Mieczków, Paździorno, Osieczyna.

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 zmiany planu wykonano prognozę oddziaływania na środowisko. Prognoza ta jest przedmiotem opiniowania i uzgadniania a także konsultacji społecznych.

Wskazano granicę strefy ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych dla SUW Bogdanów, określoną w decyzji nr ŚiR.6341.52.08.2.1.2013.2013 Starosty Średzkiego z dnia 4-02-2013r. W ww. decyzji wskazano m.in. konieczność odprowadzania wód opadowych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do ujęcia, szczelnego odprowadzania ścieków z urządzeń sanitarnych przy urządzeniach służących do poboru wody.

W obszarze objętym zmianą planu występują grunty rolne R11a (w granicach dz. nr 134/14), grunty rolne R11a (w granicach dz. nr 134/10), grunty zajęte pod zakłady przemysłowe oraz inne obiekty przemysłowe Ba (w granicach dz. nr 134/9). Dla gruntów R11a (w granicach dz. nr 134/10) obowiązujący plan miejscowy zmienił przeznaczenie na tereny drogi wewnętrznej.

Wystąpiła konieczność wystąpienia o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dla gruntów rolnych klas III o łącznej powierzchni 0,1065ha.

Obszary leśne i złoża kopalin nie występują.

Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

W obszarze opracowania zmiany planu zlokalizowana jest zabudowa SUW-u Bogdanów. Jeden parterowy budynek z dachem dwuspadowym i zbiornik (na niewielkim podwyższeniu) o wysokości przewyższającej sąsiedni budynek. Zlokalizowane są również pojedyncze urządzenia infrastruktury technicznej. Teren istniejącego SUW-u jest ogrodzony.

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 zmiany planu zawierają szczegółowe wyjaśnienia dot. w/w linii. Przebieg linii wskazano w 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 opracowania jest częściowo zabudowany obiektami SUW Bogdanów. Teren jest ogrodzony. Otoczony w większości gruntami rolnymi. Do SUW dochodzi droga gruntowa z wsi Bogdanów. Najbliższa zabudowa gospodarcza zlokalizowana jest w odległości ok. 89m od granicy opracowania, najbliższa zabudowa mieszkaniowa w odległości ok. 130m.

Obszar zmiany planu nie jest objęty ochroną krajobrazową. Walory architektoniczne należy utożsamiać z wymaganiami architektury czy pojęciem ładu architektonicznego, zdefiniowanego wyżej.

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. Ze względu na rodzaj przeznaczenia ustalenie dopuszczalnych poziomów hałasu nie jest wymagane.

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 nie ograniczają zastosowania uniwersalnego projektowania.

Ze względu na rodzaj przeznaczenia nie wprowadzono ustaleń dotyczących 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. Cały obszar zmiany planu stanowić będzie inwestycję celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Dojdzie do konieczności wykupu części nieruchomości przez Gminę. Nie dojdzie do sytuacji 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. Powyższe również nie występują w obszarze objętym zmianą planu. Zmiana planu 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. Niniejsza zmiana planu wskazała zapisy wynikające z potrzeb rozbudowy SUW. 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 zmianą planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, spełnia się na dwóch etapach procedury.

Pierwszy poprzez możliwość składania wniosków do sporządzanej zmiany planu. Wskazuje to ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany 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 przedmiotową zmianą planu, 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 zmiany 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 złożyło 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 zmiany 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.

Zmiana planu dotyczy Stacji Uzdatniania Wody w miejscowości Bogdanów. Plan przedstawia się do zaopiniowania Zakładowi Gospodarki Komunalnej w Kostomłotach, który jest zarządcą SUW i 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 rozbudowy SUW, co stanowi inwestycję celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Interes publiczny 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, nie wyznaczono żadnej nowej drogi wewnętrznej i publicznej.

Nowa zabudowa dopuszczona jest w całym obszarze objętym zmianą plan, jako zwiększenie terenów SUW.

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. Niniejsza zmiana planu pokrywa się z wynikami analizy i wieloletnim programem sporządzania planów miejscowych.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ustalenia niniejszej zmiany planu będą miały wpływ na finanse publiczne. Głównym elementem po stronie kosztów Gminy będzie realizacja infrastruktury technicznej (SUW). Nie przewiduje się zwiększenie 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 zmiany 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 obszaru położonego w obrębie Bogdanów uznaje się za zasadne.