

Nazwa zadania	ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI NR 64/6, OBRĘB CHMIELÓW	
Podstawa	Uchwała nr XIX/124/25 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 30 czerwca 2025r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 64/6, obręb Chmielów	
Etap zadania	opinie / uzgodnienia projektu	
Lokalizacja zadania	wieś Chmielów dz. nr 64/6, 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 64/6, obręb Chmielów

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/124/25 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 30 czerwca 2025r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 64/6, obręb Chmielów, 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., uchwała się, co następuje:

§ 1.

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 64/6, obręb Chmielów, 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 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 2;
 - 2) dane przestrzenne tworzone dla aktu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3.
4. Granica 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 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, kształtowania przestrzeni publicznych 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 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; linia ta nie dotyczy dróg, miejsc postojowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 4.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem 1MN.

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 jak: dojścia i dojazdy, place manewrowe i 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) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących 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 symbolem 1MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
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:
 - 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, z zakazem stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych;
 - 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 minimalnych wymagań służących zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami należy stosować uniwersalne projektowanie, na zasadach wskazanych w przepisach odrębnych.
7. 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.
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 1000m² i minimalną szerokość frontu działki na 5,5m,
 - 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 zmianą planu nastąpić ma z przyległych dróg wewnętrznych i publicznych lub przez służebność;
 - 2) ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc do parkowania na jeden lokal mieszkalny, 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.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) dopuszcza się infrastrukturę techniczną w całym obszarze objętym zmianą planu;
 - 2) ustala się nowe odcinki sieci infrastruktury technicznej w formie podziemnej;
 - 3) należy zapewnić połączenie sieci infrastruktury technicznej w obszarze objętym zmianą planu z układem zewnętrznym, z zastosowaniem parametrów nie kolidujących z parametrami sieci i urządzeń zewnętrznymi;
 - 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 1MN, dla którego ustala się przeznaczenie teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Ustala się zakaz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej.
3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się budynki gospodarcze, garaże, wiaty;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy ustala się na 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 70% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych na 1000m²;
 - 5) nadziemną intensywność zabudowy w powierzchni działki budowlanej ustala się:
 - a) minimalną 0,01,
 - b) maksymalną 0,6;
 - 6) od dróg wyznacza się linie zabudowy, z przebiegiem zgodnie z częścią graficzną planu, w odległości 8m od drogi przebiegającej poza obszarem objętym planem;
 - 7) ustala się:
 - a) dla budynków mieszkalnych:
 - maksymalną wysokość budynków na 9m,
 - w zakresie gabarytów - maksymalną długość i szerokość elewacji na 25m,
 - dachy dwuspadowe o symetrycznych połaciach, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°, z wyjątkiem dachów ganków, zadaszeń wejściowych, wiatrolapów, lukarn, wiat, dla których stosować można dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - pokrycie dachów dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach matowej czerwieni,
 - b) dla budynków gospodarczych, garaży, wiat:
 - maksymalną wysokość na 6m, pozostałe gabaryty obiektów dowolne,
 - dachy jedno, dwu lub wielospadowe o symetrycznych połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - pokrycie dachów dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach matowej czerwieni.

§ 7.

Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 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 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 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/124/25 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 64/6, obręb Chmielów. 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 0,3830ha.

W obszarze opracowania obowiązuje jeden plan miejscowy przyjęty uchwałą nr XLIII/265/17 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 30 października 2017r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie Budziszów, Ramułtowie, Karczyce, Jarząbkowice oraz Chmielów. Ustalono zostały:

- dwa przeznaczenia:
 - tereny rolnicze z zakazem zabudowy - symbol E-17R (większość działki),
 - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – symbol E-14RM (wyłącznie część wjazdowa),
- strefa „K” ochrony konserwatorskiej,
- strefa „OW” ochrony konserwatorskiej tożsama z obszarem ewidencji zabytków archeologicznych.

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.

Sporządzany plan składa się z części tekstowej i części graficznej. Część tekstowa wyrażona jest w postaci uchwały, natomiast część graficzna w postaci części graficznej planu.

Część graficzną 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 części graficznej, który jest sporządzony w skali 1:1000 i stanowi załącznik nr 1 do przedmiotowej uchwały. Część graficzna zawiera również wymagany przepisami wyrys ze studium.

Ponadto do uchwały dołączono również dwa 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, 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, kształtowania przestrzeni publicznych 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 ustala jedno przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem 1MN. 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 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).

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 nierozzerwalnie 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 wyłącznie tereny mieszkaniowe, z których korzystać będą wyłącznie ich właściciele.

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 grunty RIIIb, RIVa i RIVb.

Obszary leśne i złoża kopalin nie występują.

Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

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 objęty 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 drzwiowych, 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 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. 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 nie zawiera powyższych.

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 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 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 wprowadzenia nowej zabudowy mieszkaniowej, co stanowi wyłącznie interes prywatny, 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. Nie wyznaczono żadnej nowej drogi.

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 przychodów Gminy będzie zwiększenie wpływów z podatków od nieruchomości, czynności cywilnoprawnych i opłat planistycznych. Nie przewiduje się wydatków Gminy. Nie przewiduje się też, 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 64/6, obręb Chmielów uznaje się za zasadne.