

UCHWAŁA NR
RADY GMINY KOSTOMŁOTY
z dnia roku.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych
obrzeżach Ramułtowie, Kostomłoty, Piersno, Piotrowice.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z uchwałami Rady Gminy Kostomłoty nr XIX/121/25 z dnia 30 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach Budziszów, Kostomłoty, Piersno, Piotrowice, zmienionej uchwałą Rady Gminy Kostomłoty nr XXI/137/25 z dnia 5 września 2025 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach Budziszów, Kostomłoty, Piersno, Piotrowice i uchwały Rady Gminy Kostomłoty nr XXVII/179/26 z dnia 24 marca 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 35, obręb Kostomłoty oraz po stwierdzeniu, że przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kostomłoty”, przyjętego uchwałą Rady Gminy Kostomłoty nr L/414/2022 z dnia 25 października 2022 r. Rada Gminy Kostomłoty uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach Ramułtowie, Kostomłoty, Piersno, Piotrowice.

2. Granice obszarów objętych zmianą planu miejscowego oznaczono na załącznikach od 1 do 6.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna przedstawiona na załącznikach od nr 1 do nr 6;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych gminy – załącznik nr 7,
- 3) dane przestrzenne – załącznik nr 8.

§ 2. Ilekroć w dalszej części uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszą zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach Ramułtowie, Kostomłoty, Piersno, Piotrowice,
- 2) **teren** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną od drogi lub działki stanowiącej dojazd do nieruchomości, dla nowej zabudowy, która ogranicza fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, linia ta nie dotyczy części podziemnych obiektów budowlanych, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, schodów, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków o wysięgu nie większym niż 1,5 m, nadbudowy i przebudowy istniejących obiektów budowlanych,

§ 3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) dla terenu 1RZM nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR i drogę wewnętrzną zlokalizowaną poza granicami opracowania.
- 2) dla terenu 2RZM nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne zlokalizowane poza granicami opracowania planu.
- 3) dla terenu MN-U nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR.
- 4) dla terenu U nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren komunikacji drogowej wewnętrznej 2KR.
- 5) dla terenów 1MN, 2MN nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji drogowej wewnętrznej 2KR, 3KR i drogi dojazdowe i wewnętrzne zlokalizowane poza granicami opracowania planu.
- 6) dla terenu RZP nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi zbiorcze zlokalizowane poza granicami opracowania planu i 6 m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną zlokalizowaną poza granicami opracowania planu.
- 7) dla terenu MW-U nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową zlokalizowaną poza granicami opracowania planu.

- 8) dla terenu MN-MW-U nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną zlokalizowaną poza granicami opracowania planu.
- 9) dla terenów 1MN, 2MN dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji związanych z infrastrukturą techniczną i komunikacją,
- 2) gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) wymóg zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - dla terenów MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - dla terenów MN-U, MN-MW-U, MW-U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej
 - dla terenu RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

§ 5. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) dla terenów RZP, 2RZM ochronę zabytkowych układów ruralistycznych wsi ujętych w gminnej ewidencji zabytków i strefę B ochrony konserwatorskiej, w granicach których:
 - a) nakazuje się zachowanie, konserwację i ekspozycję historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowania dróg, ulic, miedzuchów i placów, linii zabudowy, kompozycji: wewnątrz ruralistycznych, zabudowy i zespołów zabudowy, zieleni oraz poszczególnych elementów układu,
 - b) nakazuje się dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennoarchitektonicznej w zakresie: lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły (w tym wysokości, kształtu i nachylenia głównych połaci dachowych, poziomu posadowienia parteru), formy architektonicznej, formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, przy zachowaniu dominacji zabudowy historycznej nad nowoprojektowaną,
 - c) nakazuje się stosowanie kolorystyki i materiałów nawiązujących do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w szczególności stosowanie ceramicznego lub tynkowego pokrycia ścian zewnętrznych, dachówki cementowej lub betonowej lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglastym,
 - d) nakaz zachowania historycznych nawierzchni kamiennych
 - e) zakazuje się lokalizacji dominant architektonicznych, w tym urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym i masztów,
 - f) zakazuje się realizacji napowietrznych linii teletechnicznych i elektroenergetycznych.
 - 2) dla terenu MN-MW-U strefę K ochrony krajobrazu, w granicach której:
 - a) zakazuje się stosowania podpór kolumnowych w obrębie ganków i stref wejściowych,
 - b) zakazuje się lokalizacji wolnostojących telekomunikacyjnych masztów antenowych i urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
 - c) nakazuje się kształtowanie elewacji w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących w miejscowości historycznych budynków o zachowanych walorach architektonicznych w obrębie podziałów, detali, kolorystyki, używanych materiałów elewacyjnych, elewacje ceglane lub otynkowane w kolorach rozbielonych, jasnych odcieniach, z wykluczeniem barw nasyconych,
 - d) zakazuje się stosowanie tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych,
 - e) nakazuje się dostosowanie nowej zabudowy do historycznego układu przestrzenno – architektonicznego w zakresie jej lokalizacji w głębi działki, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły na bazie prostokąta, kształtu dachu, formy i podziałów okiennych oraz drzwiowych, a także materiału i kolorystyki.
 - 3) dla terenów U, 1MN, 2MN, RZP, MW-U, MN-MW-U, 2RZM, 2KR, 3KR strefę OW ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych, w granicach której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 4) ochronę obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, dla których:
 - a) należy zachować bryłę, kształt i geometrię dachu, lica ścian zewnętrznych oraz dyspozycję i artykulację elewacji, w tym podziały, rozmieszczenie, kształt i rozmiary otworów,
 - b) należy dekorację ścian, w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
 - c) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego,
 - d) należy elementy elewacyjne instalacji technicznych montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów
2. Nie ustala się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na ich brak na obszarze objętym planem.

§ 6. 1. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania przestrzennego województwa oraz tereny przestrzeni publicznej.

2. Tereny 1RZM, MN-U, 1KR znajdują się w strefie, związanej z obsługą Portu Lotniczego Wrocław - Strachowice, ograniczającą wysokość zabudowy do 210 m.n.p.m.

3. Teren MN-MW-U znajduje się w strefie, związanej z obsługą Portu Lotniczego Wrocław - Strachowice, ograniczającą wysokość zabudowy do 230 m.n.p.m.

§ 7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów oznacza się strefę ochrony sanitarnej w odległości 150 m od linii rozgraniczającej cmentarz, w granicach której obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją zabudowy oraz ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - powyżej 60° ,
 - 2) minimalną powierzchnię działki na terenach MN, MN-U, MW-U, MN-MW-U – 0,12 ha,
 - 3) minimalną powierzchnię działki na terenie U – 0,15 ha,
 - 3) minimalną powierzchnię działki dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne – 0,02 ha,
 - 4) minimalną szerokość frontu działki na terenach MN, MN-U, MW-U, MN-MW-U, U – 20 m;
 - 5) minimalną szerokość frontu działki dla pozostałych terenów przeznaczonych na inne cele niż rolne i leśne – 1 m;
2. Zapisy niniejszego paragrafu nie stosuje się do wydzielenia działek pod zieleń urządzoną, urządzenia związane z infrastrukturą techniczną oraz pod drogi.

§ 9. Tereny 1RZM, 1MN, 2MN, MW-U, 1KR, położone są w granicach głównego zbiornika wód podziemnych nr 319 Prochowice – Środa Śląska.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się zakaz lokalizacji budynków na terenie US-WS-Z.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej; dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem terenu położonego w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza;
- 2) odprowadzenie ścieków do gminnej kanalizacji sanitarnej; rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, w tym retencjonowanie wód opadowych; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do istniejących cieków i rowów zgodnie z przepisami odrębnymi lub do sieci kanalizacji deszczowej;
- 4) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci rozdzielczych niskiego napięcia, urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji;
- 5) modernizacja i rozbudowa sieci rozdzielczych na terenach przeznaczonych pod zabudowę w postaci kabla ziemnego.
- 6) możliwość lokalizacji budynku stacji transformatorowej w odległości min 1,5 m od granicy działki niezależnie od nieprzekraczalnej linii zabudowy.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych zbiorczych, dojazdowych i wewnętrznych podłączonych do istniejącego układu komunikacyjnego;
- 2) minimalną liczbę miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej: 2 miejsce postojowe na lokal mieszkalny;
- 3) minimalną liczbę miejsc postojowych dla usług: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 5;
- 3) minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) realizację miejsc postojowych jako stanowiska terenowe, garażowe lub w formie parkingów,
- 5) dla komunikacji wewnętrznej niewyznaczonej liniami rozgraniczającymi na części graficznej należy zachować minimalną szerokość 6 m.

§ 13. Dla terenów 1MN, 2MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1;
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%;
 - e) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 12 m;
 - f) maksymalna wysokość budynków niemieszkalnych – 6 m;
 - g) dachy budynków mieszkalnych - dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym.
 - h) dachy budynków niemieszkalnych – dowolne.

§ 14. Dla terenu MN-U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1;
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%;
- e) maksymalna wysokość budynków – 9 m;
- f) dachy - dowolne.

§ 15. Dla terenu **MW-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,3;
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6;
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
 - e) maksymalna wysokość budynków i budowli – 12 m;
 - f) dachy – dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°;
 - g) dla wiat i nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe o spadkach od 12°.

§ 16. Dla terenu **MN-MW-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8;
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
 - e) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m;
 - f) maksymalna wysokość budynków niemieszkalnych – 6 m;
 - i) dachy budynków mieszkalnych – dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglastym matowym;
 - g) dachy budynków niemieszkalnych – jednospadowe lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°.

§ 17. Dla terenu **U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług, z wyłączeniem usług handlu wielko powierzchniowego,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1;
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%;
 - e) maksymalna wysokość budynków i budowli – 12 m;
 - f) dachy budynków usługowych – kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;
 - g) dachy budynków garażowych i gospodarczych – płaskie lub kolebkowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°.

§ 18. 1. Dla terenu **1RZM** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1;
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%;
 - e) maksymalna wysokość budynków – 9 m;
 - f) maksymalna wysokość budowli – 20 m;
 - g) maksymalna wysokość wiat rolniczych – 6 m;
 - h) dachy - dowolne.

§ 19. 1. Dla terenu **2RZM** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4;
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%;
 - e) maksymalna wysokość budynków i budowli – 12 m;
 - f) dachy budynków mieszkalnych – dwuspadowe, symetryczne, naczółkowe, o kącie nachylenia połaci od 38°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglastym.
 - g) dachy budynków niemieszkalnych – dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglastym.

§ 20. 1. Dla terenu **RZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8;
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%
 - e) maksymalna wysokość budynków i budowli – 12 m;
 - f) dachy – jednospadowe lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci od 12°;
 - g) możliwość realizacji obiektów kontenerowych.

§ 21. Dla terenów **1KR, 2KR, 3KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 22. Na obszarze objętym planem dopuszcza się komunikację drogową wewnętrzną niewydzieloną liniami rozgraniczającymi na części graficznej planu, parkingów, obiektów i urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej, zieleni.

§ 23. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 24. Ustala się stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty jednorazowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kostomłoty.

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

*Przewodniczący
Rady Gminy Kostomłoty*

U Z A S A D N I E N I E
do Uchwały nr
Rady Gminy Kostomłoty

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych obrębach Ramułtowie, Kostomłoty, Piersno, Piotrowice.

Rada Gminy Kostomłoty podjęła uchwałę nr XIX/121/25 z dnia 30 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach Budziszów, Kostomłoty, Piersno, Piotrowice, zmienionej uchwałą Rady Gminy Kostomłoty nr XXI/137/25 z dnia 5 września 2025 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach Budziszów, Kostomłoty, Piersno, Piotrowice i uchwałą nr XXVII/179/26 z dnia 24 marca 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 35, obręb Kostomłoty. Dla obszarów objętych planem obowiązują plany miejscowe, zgodnie z którymi obszary przeznaczone są pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług, zabudowy zagrodowej, produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych.

Zmiana planów miejscowych dla przedmiotowych obszarów nie zmienia radykalnie przeznaczenia terenów, jedynie uzupełnia istniejące przeznaczenie o nowe funkcje oraz wprowadza korekty parametrów dotyczących zagospodarowania terenów i możliwej do realizacji zabudowy. Sporządzony projekt zmiany planów wyczerpuje określony w przedmiotowej uchwale zakres problematyki oraz nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Kostomłoty przyjętym uchwałą Rady Gminy Kostomłoty nr L/414/22 z dnia 25 października 2022 r.

Przedmiotowy projekt zmiany planu zgodny jest z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Kostomłoty. Analiza została przyjęta przez **Radę Gminy Kostomłoty uchwałą nr z dnia r.** w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Kostomłoty.

Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających do dokonania takich ustaleń, w planie nie uwzględniono sposobu realizacji wszystkich wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jako zagadnień nie mających wpływu na zmianę części tekstowej planu.

Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

*Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami
i ochrony gruntów rolnych leśnych*

Obszary objęte planem nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne.

Zgodnie z art. 57 ust. 1 pkt 2 i art. 58 ust. 1 pkt 3 i w związku z art. 48 i art. 49 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, Wójt Gminy Kostomłoty wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Środzie Śląskiej, z wnioskiem o uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla zmiany przedmiotowego planu. Pismem z dnia 14 stycznia 2026 r. znak WSI.411.2.157.2025.KM Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu oraz postanowieniem nr 7/26 z dnia 10 lutego 2026 r. r. znak ZNS.9022.5.4.2026.BJZ Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Środzie Śląskiej, pozytywnie uzgodnili odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowej zmiany planu.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Wymagania zostały spełnione poprzez ustalenie ochrony zabytkowych układów ruralistycznych wsi, strefy B ochrony konserwatorskiej, strefy ochrony krajobrazu, strefy ochrony konserwatorskiej OW dla ochrony zabytków archeologicznych i ochronę obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

Na obszarze objętym planem brak jest dóbr kultury współczesnej.

Prawo własności

Zapisy zmiany planu miejscowego nie ograniczają swobody w wykonywaniu prawa własności oraz nie ograniczają korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób i zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem.

Potrzeby interesu publicznego.

Zapisy zmiany planu miejscowego ustalają przeznaczenie terenów głównie na cele związane z komunikacją, co przyczyni się do jej poprawy.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Potrzeby zostały spełnione poprzez możliwość realizacji obiektów i urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem. Zapisy planu miejscowego nie ograniczają rozwoju sieci szerokopasmowych.

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

Spółeczeństwo miało możliwość składania wniosków do przedmiotowej zmiany planu miejscowego do **dnia** r. Do zmiany niniejszych planów wpłynęło 6 wniosków, które w projekcie niniejszego planu zostały uwzględnione. Zapewnienie możliwości udziału społeczeństwa w pracach nad planem zostanie także zapewnione poprzez zorganizowanie konsultacji społecznych.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Jawność i przejrzystość procedury została zachowana poprzez udokumentowanie dotychczasowych czynności formalno – prawnych.

Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej zostały zapewnione poprzez wyznaczenie terenów pod zabudowę zagrodową i produkcję w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich.

Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Obszar objęty zmianą planu stanowi grunt głównie osób prywatnych i Gminy Kostomłoty. Przeznaczenie terenów zgodne są ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kostomłoty.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Uchwalenie zmiany planu miejscowego nie będzie miało wpływu na finanse publiczne.