

UCHWAŁA NR
RADY GMINY KOSTOMŁOTY
z dnia roku.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie Kostomłoty.

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 uchwałą Rady Gminy Kostomłoty nr XIX/122/25 z dnia 30 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie Kostomłoty, zmienionej uchwałą Rady Gminy Kostomłoty nr XXI/136/25 z dnia 5 września 2025 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie 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. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie Kostomłoty.

2. Granice obszarów objętych zmianą planu miejscowego oznaczono na załącznikach od 1 do 4.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna przedstawiona na załącznikach od nr 1 do nr 4;
- 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 5;
- 3) dane przestrzenne – załącznik nr 6.

§ 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 obrębie Kostomłoty,

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 terenów MN-U, US-UK-UB nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczającej teren drogi zbiorczej i 6 m od linii rozgraniczającej teren komunikacji drogowej wewnętrznej KR.
- 2) dla terenu US - ZP nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczającej teren drogi zbiorczej i 6 m od linii rozgraniczającej teren drogi dojazdowej, zlokalizowanych poza granicami opracowania planu.
- 3) 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) dla terenu MN-U 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 terenu MN-U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

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

- 1) dla terenu US-ZP ochronę zabytkowego układu ruralistycznego wsi ujętego 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 ceglasmym,
 - 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 1ZPW strefę K ochrony krajobrazu, w granicach której:
 - a) zakazuje się lokalizacji wolnostojących telekomunikacyjnych masztów antenowych i urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
 - b) zakazuje się stosowanie tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych,
 - 3) 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.
 2. Nie ustala się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na ich brak na obszarze objętym planem.

§ 6. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, 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.

§ 7. 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-U, US-ZP, US-UK-UB – 0,12 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-U, US-ZP, US-UK-UB – 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 zieleni urządzoną, urządzenia związane z infrastrukturą techniczną oraz pod drogi.

§ 8. Tereny 1ZPW, 2ZPW, US-ZP, US-UK-UB są terenami inwestycji celu publicznego.

§ 9. 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;
- 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.

§ 10. 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.

§ 11. Dla terenu MN-U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej

- jednorodzinnej szeregowej i grupowej 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 – 20%;
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%;
 - e) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych – 12 m;
 - f) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych – 6 m;
 - g) dachy budynków mieszkalnych i usługowych – dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
 - h) dachy budowli, budynków garażowych i gospodarczych – dowolne.

§ 12. Dla terenu US-UK-UB ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki lub usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
- 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 budowli, budynków garażowych i gospodarczych – dowolne.

§ 13. Dla terenu US-ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizowanie budynków ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1;
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%;
 - f) maksymalna wysokość budynków i budowli – 12 m;
 - g) dachy budynków usługowych dwuspadowe, symetryczne lub naczółkowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° - do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym matowym;
 - h) dachy budowli, budynków garażowych i gospodarczych – dowolne.

§ 14. Dla terenów 1ZPW, 2ZPW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej wysokiej,
- 2) możliwość lokalizowania budowli,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
 - b) maksymalna wysokość budowli – 6 m.

§ 15. Dla terenu IK ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren kanalizacji,
- 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 – 6 m;
 - f) dachy – dowolne.

§ 16. Dla terenu KDD ustala się:

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

§ 17. Dla terenu KR ustala się:

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

§ 18. Dla terenu KDZ ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z częścią graficzną planu;

3) możliwość lokalizacji ścieżki rowerowej.

§ 19. Na obszarze objętym planem dopuszcza się komunikację drogową wewnętrzną niewydzieloną liniami rozgraniczającymi na części graficznej planu, parkingi, urządzenia sportowe, place zabaw, urządzenia małej architektury, obiekty, budowle, urządzenia oraz sieci infrastruktury technicznej, zieleń.

§ 20. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 21. 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%.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kostomłoty.

§ 23. 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 w obrębie Kostomłoty.**

Rada Gminy Kostomłoty podjęła uchwałę nr XIX/122/25 z dnia 30 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie Kostomłoty, zmienionej uchwałą Rady Gminy Kostomłoty nr XXI/136/25 z dnia 5 września 2025 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie Kostomłoty. Dla obszarów objętych planem obowiązuje plan miejscowy, zgodnie z którym obszary przeznaczone są pod teren kanalizacji, usług, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, dróg zbiorczej, dojazdowej i wewnętrznej.

Zmiana planu miejscowego dla przedmiotowych obszarów dla części terenów nie zmienia radykalnie przeznaczenia terenów, jedynie uzupełnia istniejące przeznaczenie o nowe funkcje oraz wprowadza korekty parametrów dotyczących zagospodarowania terenów i możliwej do realizacji zabudowy. Dla terenów o funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się nową funkcję – teren zieleni urządzonej wysokiej. Sporządzony projekt zmiany planu 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 9 stycznia 2026 r. znak WSI.411.2.158.2025.AP Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu oraz postanowieniem nr 10/26 z dnia 11 lutego 2026 r. r. znak ZNS.9022.5.5.2026.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.

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** **I**. W wyznaczonym przez Wójta Gminy Kostomłoty terminie nie wpłynęły żadne wnioski. 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

Zmiana planu miejscowego nie wyznacza terenów pod tereny rolnicze.

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.