

=PROJEKT=
UCHWAŁA NR
RADY GMINY KOSTOMŁOTY
z dnia roku.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przeznaczanego pod gminną drogę publiczną oraz drogę wewnętrzną w obrębach Kostomłoty i Wichrów.

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/125/25 z dnia 30 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przeznaczanego pod gminną drogę publiczną oraz drogę wewnętrzną w obrębie Kostomłoty i Wichrów 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/414/22 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 Kostomłoty i Wichrów.

2. Granice obszaru objętego zmianą planu miejscowego oznaczono na części graficznej planu miejscowego.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna przedstawiona na załączniku nr 1 w skali 1:1000;
- 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 2,
- 3) dane przestrzenne – załącznik nr 3.

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

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszą zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przeznaczanego pod gminną drogę publiczną oraz drogę wewnętrzną w obrębie Kostomłoty i Wichrów,
- 2) **części graficznej planu** - należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, stanowiący integralną część planu,
- 3) **teren** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zagospodarowania, wyznaczony na części graficznej planu liniami rozgraniczającymi,
- 4) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć funkcje, pod które przeznacza się ograniczony liniami rozgraniczającymi teren.

§ 3. 1. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, tereny przestrzeni publicznej, tereny górnicze, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania województwa.

2. 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.

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

- 1) stosowanie, do pokryć dachowych obiektów dachówki ceramicznej lub cementowej z dopuszczeniem blachy z fakturą imitującą dachówkę oraz dachówek fotowoltaicznych,
- 2) dla terenu U nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogę lokalną i zbiorczą zlokalizowaną poza granicami opracowania planu oraz 6 m do linii rozgraniczającej teren komunikacji drogowej wewnętrznej 2KR.

§ 5. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji związanych z infrastrukturą techniczną i komunikacją,

2. Na obszarze objętym planem znajduje się urządzenie melioracji wodnej: rów oznaczony symbolem RG1, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się strefę ochrony konserwatorskiej OW dla ochrony 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.

§ 7. 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 terenie U – 0,10 ha,

4) minimalną szerokość frontu działki na terenie U – 20 m;

§ 8. 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; dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny; 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 średniego i niskiego napięcia, urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji;
- 5) modernizacja i rozbudowa sieci rozdzielczych w postaci kabla ziemnego.
- 6) możliwość lokalizacji budynku stacji transformatorowej w odległości min 1,5 m od granicy działki niezależnie od nieprzekraczalnej linii zabudowy.

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

- 1) szerokość terenów KDL, 1KR, 2KR zgodnie z częścią graficzną planu,
- 2) obsługę komunikacyjną terenu RN z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR,
- 3) obsługę komunikacyjną terenu U z drogi lokalnej KDL i teren komunikacji drogowej wewnętrznej 2KR oraz z drogi zbiorczej, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
- 4) minimalną liczbę miejsc postojowych: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług;
- 5) minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) realizację miejsc postojowych jako stanowiska terenowe, garażowe lub w formie parkingów.

§ 10. Dla terenów U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, usług zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji;
- 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 – 40%
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
 - f) dachy – dowolne.

§ 11. Dla terenu **KDL** ustala się przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej.

§ 12. Dla terenów **1KR, 2KR** ustala się przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 13. Dla terenów **KOG** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren parkingu;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%

§ 14. 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%.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kostomłoty.

§ 16. 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przeznaczonego pod gminną drogę publiczną oraz drogę wewnętrzną w obrębach Kostomłoty i Wichrów.

Rada Gminy Kostomłoty podjęła uchwałę nr XIX/125/25 z dnia 30 czerwca 2025 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przeznaczonego pod gminną drogę publiczną oraz drogę wewnętrzną w obrębach Kostomłoty i Wichrów. Dla obszaru objętego planem obowiązuje plan miejscowy, zgodnie z którym obszar przeznaczony jest pod tereny rolnicze, teren drogi publicznej lokalnej i teren wód powierzchniowych śródlądowych.

Zmiana planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru ustala przeznaczenie pod drogę dojazdową, komunikację drogową wewnętrzną i teren parkingu. 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*

Wymagania zostały spełnione poprzez wskazanie obowiązywania przepisów odrębnych dla urządzenia melioracji wodnych - rowu oznaczonego symbolem RG1.

Obszar objęty planem wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne. Wójt Gminy Kostomłoty wystąpi do właściwego ministra z wnioskiem o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne.

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 16 stycznia 2026 r. znak WSI.411.2.160.2025.KM Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu oraz postanowieniem z dnia 23 stycznia 2026 r. r. znak ZNS.9022.5.1.2026.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 strefy ochrony konserwatorskiej OW dla ochrony zabytków archeologicznych, w granicach której, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na obszarze objętym planem brak jest dóbr kultury współczesnej.

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 w tej części gminy.

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. 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 wyznacza teren 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 terenu pod komunikację i tereny rolnicze jest zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kostomłoty. W terminie wyznaczonym przez Wójta Gminy Kostomłoty w obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego nie zostały złożone wnioski do planu.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

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