

UCHWAŁA NR
RADY GMINY KOSTOMŁOTY
z dnia roku.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych
obrzeżach Mieczków, Wichrów, Piersno i Wilków Średzki.**

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/123/25 z dnia 30 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych obrzeżach Mieczków, Piersno oraz Wilków Średzki pod tereny usług sportu i rekreacji oraz tereny zieleni publicznej, zmienionej uchwałą Rady Gminy Kostomłoty nr XXI/138/25 z dnia 5 września 2025 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych obrzeżach Mieczków, Piersno oraz Wilków Średzki pod tereny usług sportu i rekreacji oraz tereny zieleni publicznej 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 obrzeżach , Mieczków, Wichrów, Piersno i Wilków Średzki.

2. Granice obszarów objętych zmianą planu miejscowego oznaczono na załącznikach od 1 do 3.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

§ 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 obrzeżach Wichrów, Mieczków, Wilków Średzki i Piersno,
- 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 US-UK nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 12 m od linii rozgraniczającej drogę powiatową zlokalizowaną poza granicami opracowania planu, 6 m od linii rozgraniczającej drogę gminną zlokalizowaną poza granicami opracowania planu oraz 11 m od komunikacji drogowej wewnętrznej KR.
- 2) dla terenu US nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi gminne zlokalizowane poza granicami opracowania planu i 8 m od linii rozgraniczającej drogę powiatową zlokalizowaną poza granicami opracowania planu .

§ 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.

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

- 1) 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) zakazuje się lokalizacji dominant architektonicznych, w tym urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym i masztów,
 - e) zakazuje się realizacji napowietrznych linii teletechnicznych i elektroenergetycznych.
- 2) 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) dla obiektów sportowo – rekreacyjnych pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym, matowym,
 - d) nakazuje się kształtowanie elewacji obiektów sportowo – rekreacyjnych w nawiązaniu do historycznych budynków o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detali, kolorystyki, materiałów elewacyjnych, elewacje ceglane lub otynkowane w kolorach rozbielonych, jasnych odcieniach, z wykluczeniem barw nasyconych,
 - e) zakazuje się stosowanie tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych,
 - f) 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) 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 obszaru zabytkowego ujętego w gminnej ewidencji zabytków – park dworski, dla którego:
- a) wymagane jest przeprowadzenie rewaloryzacji parku z uwzględnieniem zachowania elementów historycznej kompozycji i historycznego drzewostanu oraz odtworzenia elementów nieistniejących i powiązań widokowych z dawnym założeniem pałacowym,
 - b) nakazuje się konserwację i utrzymanie zachowanych elementów parku: zachowanie istniejących oraz przywrócenie cech stylistycznych założenia i ochrona układów kompozycyjnych,
 - c) zakazuje się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w kolizji z zabytkową zielenią,
 - d) zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
 - e) zakazuje się lokalizacji instalacji fotowoltaicznych, naziemnych zbiorników na gaz, elementów wysokościowych, instalacji odnawialnych źródeł energii i elementów infrastruktury technicznej,
 - f) zakazuje się podziału parku.
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 zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania przestrzennego województwa oraz tereny przestrzeni publicznej.

§ 7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów oznacza się strefy ochrony sanitarnej w odległości 50 m i 150 m od linii rozgraniczającej cmentarz, w granicach których 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 60⁰,
- 2) minimalną powierzchnię działki – 0,12 ha,
- 4) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;

2. Zapisy niniejszego paragrafu nie stosuje się do wydzielenia działek pod zielenią urządzoną, urządzenia związane z infrastrukturą techniczną oraz pod drogi.

§ 9. 1. Tereny US, US-WS-Z, KP położone są w granicach głównego zbiornika wód podziemnych nr 319 Prochowice – Środa Śląska.

2. Tereny US, US-WS-Z, US-UK, KP są terenami inwestycji celu publicznego.

§ 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 terenów położonych w strefach ochrony sanitarnej od cmentarza;
- 2) odprowadzenie ścieków do gminnej kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się, poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, 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) obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących napowietrznych rozdzielczych sieci elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) 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: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 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 terenu **US-WS-Z-** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji lub wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%.

§ 14. 1. Dla terenu **US** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,2
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 10%
 - e) maksymalna wysokość budynków – 8 m;
 - f) maksymalna wysokość budowli – 10 m;
 - g) dachy budynków sportowo – rekreacyjnych – dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych 15° - 45°, z możliwością realizacji lukarn i świetlików;
 - h) dachy budowli, budynków tymczasowych oraz pozostałych budynków - dowolne.

§ 15. Dla terenu **US-UK** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki ,
- 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 – 50%
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m;
 - f) dachy budynków sportowo – rekreacyjnych – dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 45°, z możliwością realizacji lukarn i świetlików
 - g) dachy budowli, budynków tymczasowych oraz pozostałych budynków - dowolne.

§ 17. Dla terenu **KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 8 m.

§ 18. Dla terenu **KP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji pieszo – rowerowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 6 m.

§ 19. 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.

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

§ 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych obrębach
Mieczków, Wichrów, Piersno i Wilków Średzki.

Rada Gminy Kostomłoty podjęła uchwałę nr XIX/123/25 z dnia 30 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie Mieczków, Piersno oraz Wilków Średzki pod tereny usług sportu i rekreacji oraz tereny zieleni publicznej, zmienioną uchwałą nr XXI/138/25 z dnia 05.09.2025 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie Mieczków, Piersno oraz Wilków Średzki pod tereny usług sportu i rekreacji oraz tereny zieleni publicznej. Dla obszarów objętych planem obowiązują plany miejscowe, zgodnie z którymi obszary przeznaczone są pod tereny rolnicze, usługi sportu, drogę wewnętrzną, zielenie nieurządzoną.

Zmiana planów miejscowych dla przedmiotowych obszarów ustala przeznaczenie pod usługi sportu i rekreacji, usługi sportu i rekreacji lub kultury, usługi sportu i rekreacji lub wody powierzchniowe śródlądowe lub zielenie, komunikację drogową wewnętrzną i komunikację pieszo - rowerową. 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 i leśnych*

Obszary objęte 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 14 stycznia 2026 r. znak WSI.411.2.159.2025.AP Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu oraz postanowieniem z dnia 13 lutego 2026 r. r. znak ZNS.9022.5.7.2026.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 obszaru zabytkowego ujętego 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.** 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.