

**Projekt**

z dnia 10 czerwca 2025 r.  
Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY KOSTOMŁOTY**

z dnia ..... 2025 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 344/5, obręb Kostomłoty**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z uchwałą nr VIII/56/24 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 24 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 334/5, obręb Kostomłoty Rada Gminy Kostomłoty uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 334/5, obręb Kostomłoty, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty, uchwalonego uchwałą nr L/414/22 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 25 października 2022 r., zwaną dalej planem.

2. Część graficzna planu, zwana dalej rysunkiem planu, stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

4. Dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML stanowią załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć stropodach lub dach o kącie nachylenia połaci do 12°;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć płaszczyzna ściany zewnętrznej budynku;
- 3) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, do której powinna przylegać frontowa ściana budynku;
- 4) symbolu – należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie terenu;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć teren oznaczony symbolem 1MW-U.

**§ 3.** Następujące oznaczenia na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) symbol, nazwa i oznaczenie graficzne dotyczące przeznaczenia terenu;
- 6) budynek objęty ochroną konserwatorską;
- 7) strefa ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych.

**§ 4.** W planie nie określa się:

- 1) cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 7) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

**§ 5.** Na obszarze objętym planem obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru.

**§ 6.** Ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, teren 1MW-U zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych.

**§ 7. 1.** Wskazuje się zabytek nieruchomy wpisany do rejestru zabytków (historyczny układ urbanistyczny, wpis nr A/3771/399/W, decyzja z dnia 30 września 1978 r.).

2. Zasady ochrony zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków określają przepisy odrębne.

3. Określa się budynek objęty ochroną konserwatorską.

4. Obowiązuje zachowanie budynku, o którym mowa w ust. 3, w tym jego charakterystycznych cech jak: wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, geometria i rodzaj pokrycia dachu oraz rozmieszczenie okien i drzwi zewnętrznych.

5. Dopuszcza się rozbudowę budynku, o którym mowa w ust. 3, przy czym wysokość nowej części nie może przekraczać 6 m.

6. Określa się strefę ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych.

7. W strefie ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 8.** Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych;
- 2) obsługa komunikacyjna: z terenów położonych poza obszarem objętym planem;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych: do sieci kanalizacyjnej;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej i energii promieniowania słonecznego;
- 7) zaopatrzenie w ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub indywidualnie;
- 9) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9.** Określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy szczegółowePrzeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz parametry, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu**

**§ 10.** Dla terenu 1MW-U ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, z wykluczeniem:
  - a) usług handlu hurtowego,
  - b) usług handlu wielkopowierzchniowego,
  - c) usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz parametry, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy:
    - minimalna: 0,5,
    - maksymalna: 1,2,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, z zastrzeżeniem § 7 ust. 5,
  - e) minimalna liczba miejsc do parkowania:
    - 1 na 1 lokal mieszkalny,
    - 1 na każde 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 na każde 5 miejsc do parkowania,
  - f) sposób realizacji miejsc do parkowania: urządzone w ramach działki budowlanej,
  - g) miejsca do parkowania nie są wymagane przy zmianie sposobu użytkowania oraz przebudowie i rozbudowie istniejącego budynku,
  - h) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
  - i) geometria i pokrycie dachu: zgodnie z pierwotnym wizerunkiem budynku, przy czym, w przypadku rozbudowy, dla nowej części budynku dopuszcza się dach płaski,
  - j) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej (w przypadkach, o których mowa w przepisach odrębnych).

## **Rozdział 3.**

### **Przepisy końcowe**

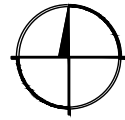
**§ 11.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kostomłoty.

**§ 12.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy  
Kostomłoty

**Mariusz Żałobniak**

# Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 334/5, obręb Kostomłoty



skala 1:1000



układ współrzędnych PL-2000

Materiał państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego pochodzi z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Środzie Śląskiej



## LEGENDA

- |  |   |  |   |
|--|---|--|---|
|  | granica obszaru objętego planem   |  | budynek objęty ochroną konserwatorską                                       |
|  | linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania |  | historyczny układ urbanistyczny (wpis do rejestru zabytków nr A/3771/399/W) |
|  | obowiązująca linia zabudowy   |  | strefa ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych               |
|  | nieprzekraczalna linia zabudowy   |  |   |
|  | teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług                                     |  |   |

## Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty (uchwała nr Rady Gminy Kostomłoty z dnia 25 października 2022 r.)



- |  |  |
|--|--|
|  | granica obszaru objętego planem                                    |
|  | teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej brutto |



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Kostomłoty

z dnia.....2025 r.

### **ROZSTRZYGNIECIE**

#### **o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Gminy Kostomłoty rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

**§ 2.** Wykonanie finansowania inwestycji, o których mowa w § 1, powierza się Wójtowi Gminy Kostomłoty.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Kostomłoty

z dnia.....2025 r.

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust.3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 334/5, obręb Kostomłoty - na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).**

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 334/5, obręb Kostomłoty została sporządzona na podstawie uchwały Nr VIII/56/24 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 24 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 334/5, obręb Kostomłoty. Plan został uchwalony po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty (uchwała L/414/22 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 25 października 2022 r.).

Dla obszaru objętego planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony Uchwałą nr XXVI/166/16 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 6 września 2016 r.

Celem uchwalenia zmiany planu miejscowego jest umożliwienie przebudowy i rozbudowy istniejącego budynku mieszkalnego (znajdującego się na działce 334/5).

W planie nie określa się: cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji; zasad ochrony dóbr kultury współczesnej; wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych; granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa; szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem; szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy; sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – brak jest uwarunkowań dających podstawę do określenia tych zagadnień.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.). Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia, konsultacje społeczne zostały przeprowadzone w dniach od 14 kwietnia 2025 r. do 16 maja 2025 r. W trakcie konsultacji społecznych nie wpłynęły uwagi.

**1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 334/5, obręb Kostomłoty realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając:**

**·zgodnie z art. 1 ust. 2:**

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, m.in. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, ustalenie gabarytów obiektów, w tym maksymalnej wysokości zabudowy;

2)walory architektoniczne i krajobrazowe: poprzez określenie gabarytów zabudowy oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy w nawiązaniu do istniejącej zabudowy;

3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: poprzez ustalenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko; wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, ustalenie nakazu korzystania z sieci kanalizacyjnej;

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: poprzez wskazanie zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru zabytków, określenie budynku objętego ochroną konserwatorską; nie określono zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - nie występują one na obszarze opracowania;

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: plan nie jest położony w strefie uzdrowiskowej, bezpieczeństwo ludzi i mienia realizowane będzie poprzez uwzględnianie ustawy Prawo Budowlane, potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględnione zostały poprzez ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6)walory ekonomiczne przestrzeni: poprzez uwzględnienie położenia obszaru, istniejącego układu komunikacyjnego i istniejącej zabudowy;

7) prawo własności: poprzez uwzględnienie istniejących podziałów ewidencyjnych oraz wniosków właścicieli nieruchomości;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – na obszarze nie ma obiektów służących obronności i bezpieczeństwu państwa; organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa zostały zawiadomione o przystąpieniu do sporządzania planu oraz otrzymały projekt planu do uzgodnienia;

9) potrzeby interesu publicznego – w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty nie wskazano obszarów przestrzeni publicznej;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej; w planie nie wprowadzono zapisów uniemożliwiających rozwój sieci szerokopasmowych;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu, w tym w postaci elektronicznej;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: poprzez umożliwienie zapoznania się z dokumentacją sprawy (znajdującą się w Urzędzie Gminy);

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – obszar ma zapewnioną wodę z istniejącej sieci wodociągowej;

**·zgodnie z art. 1 ust. 3:**

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania planu nie wpłynęły wnioski od osób prywatnych. W trakcie konsultacji społecznych nie wpłynęły uwagi.

**·zgodnie z art. 1 ust. 4:**

Teren objęty zmianą planu jest już zabudowany i znajduje się w centrum miejscowości, ma dostęp do dróg publicznych. Transport publiczny na obszarze objętym planem odbywa się w oparciu o drogi gminne i możliwe jest jego wykorzystanie jako podstawowego środka transportu.

Obszar jest dobrze skomunikowany i uzbrojony.

Projekt planu uwzględnia powyższe uwarunkowania, wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią.

**2. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (uchwała Nr VIII/52/24 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 24 września 2024 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Kostomłoty)**

Dla obszaru objętego planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony Uchwałą nr XXVI/166/16 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 6 września 2016 r. (w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północno - zachodniej, centralnej i południowej części wsi Kostomłoty) - zgodnie z ww. analizą plan jest aktualny.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty (uchwała L/414/22 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 25 października 2022 r.) – zgodnie z ww. analizą studium jest częściowo nieaktualne.

**3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Uchwalenie zmiany planu nie powinno mieć wpływu na finanse gminy.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 334/5, obręb Kostomłoty uważa się za uzasadnione.