

**UCHWAŁA NR VIII/69/19  
RADY GMINY KOSTOMŁOTY**

z dnia 29 maja 2019 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych  
w północno-wschodniej części wsi Kostomłoty - zmiana nr 1**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr XLI/259/17 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 12 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w północno-wschodniej części wsi Kostomłoty - zmiana nr 1, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kostomłoty” uchwalonego uchwałą Nr L/247/10 Rady Gminy w Kostomłotach z dnia 29 marca 2010 roku, zmienionego uchwałą nr XXV/130/12 z dnia 30 lipca 2012 r. oraz uchwałą nr XXIV/152/16 z dnia 23 czerwca 2016 r., Rada Gminy Kostomłoty uchwala co następuje:

**Rozdział 1.  
Ustalenia wstępne**

**§ 1.1.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w północno-wschodniej części wsi Kostomłoty - zmiana nr 1, obejmującą obszary w granicach przedstawionych na rysunkach planu stanowiących załączniki nr 1 i 2 do uchwały, zwaną dalej planem.

2. Załącznikami do planu są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały;
- 2) rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) 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, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 2.** W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak tych dóbr;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ze względu na brak takich przestrzeni;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania województwa - ze względu na brak takich terenów, obszarów, obiektów i krajobrazów priorytetowych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak potrzeby wyznaczania.

**§ 3.** Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dach symetryczny** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;
- 3) **elementach wyposażenia technicznego drogi** - należy przez to rozumieć urządzenia odwadniające oraz odprowadzające wodę, urządzenia oświetleniowe, obiekty i urządzenia obsługi uczestników ruchu, urządzenia techniczne drogi, kanały technologiczne w pasie drogowym;

- 4) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć naziemne lub podziemne, dystrybucyjne przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe lub telekomunikacyjne;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu, ograniczająca część terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji, której przekroczenia nie dopuszcza się na wszystkich kondygnacjach; o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej; przy czym powyższa zasada nie dotyczy:
- a) urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią,
  - c) takich części budynku wystających przed elewację jak: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że powyższe elementy nie będą zlokalizowane niżej niż 3,5 m i jednocześnie nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 2 m,
  - d) docieplenia,
  - e) schodów do budynku i pochylni dla niepełnosprawnych, dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 1,2 m,
  - f) istniejących budynków, które przekraczają wskazaną na rysunku planu miejscowego linię zabudowy, przy czym dla takich obiektów obowiązują następujące ustalenia:
    - dopuszcza się przebudowę oraz nadbudowę z zachowaniem dotychczasowej linii zabudowy,
    - w przypadku rozbudowy, szerokość elewacji wzdłuż dotychczasowej linii zabudowy nie powiekszy się o więcej niż 10% dotychczasowej szerokości,
    - w przypadku konieczności rozbudowy elewacji o więcej niż 10%, należy zachować linię zabudowy określoną w niniejszym planie miejscowym;
- 6) **przeznaczenie podstawowe terenu** – jest to część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie;
- 7) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 8) **uchwała** – niniejsza uchwała;
- 9) **urządzenia towarzyszące** - należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty, altany i zadaszenia;
- 10) **usługi nieuciążliwe** – należy przez to rozumieć usługi o lokalnym zasięgu takie jak: handel detaliczny, gastronomia, rzemiosło, kultura i rozrywka, biura, nie zaliczone do inwestycji mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 11) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć:
- a) wysokość budynków,
  - b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami – mierzona od średniego poziomu terenu rodzimego na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu.

**§ 4.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem tożsama z granicą strefy ochrony konserwatorskiej "K" oraz strefy ochrony konserwatorskiej "OW" dla zabytków archeologicznych;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami;
- 5) wymiary.

**§ 5.** Ustala się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**, rozumiana jako budynki mieszkalne jednorodzinne, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;

- 2) **zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych**, rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczona na rysunku planu symbolem **RM**;
- 3) **wody powierzchniowe śródlądowe**, rozumiane jako wody powierzchniowe śródlądowe zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
- 4) **drogi publiczne** rozumiane zgodnie z przepisami z przepisami odrębnymi oznaczone na rysunku planu symbolem:
  - a) **KD-Z** dla drogi klasy zbiorczej,
  - b) **KD-D** dla drogi klasy dojazdowej;
- 5) **drogi wewnętrzne** rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne**

§ 6. Na obszarze objętym planem w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązuje wysokość stawki procentowej:

- 1) 0,1% dla terenów dróg publicznych;
- 2) 30% dla pozostałych terenów.

§ 7. Na obszarze objętym planem:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona jak na rysunku planu, przy czym w miejscach wskazanym na rysunku planu w odległościach:
  - a) 12,7 m, 20 m od terenów KD-Z,
  - b) 6 m, 10 m od terenów KD-D,
  - c) 6 m od terenów KDW,
  - d) 6,8 m, 10 m, 16 m od granicy obszaru objętego planem;
- 2) wysokości zabudowy ustalonej w rozdziale 3 nie stosuje się do inwestycji z zakresu inwestycji łączności publicznej.

§ 8. Na obszarze objętym planem, dopuszcza się dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które przekraczają ustalone w planie wskaźniki zabudowy, wysokość, geometrię dachu:

- 1) zachowanie istniejących parametrów;
- 2) remont, przebudowę;
- 3) rozbudowę o nie więcej niż 10% aktualnie istniejącej powierzchni zabudowy z zachowaniem linii zabudowy;
- 4) dostosowanie dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem w zakresie ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu oraz ochrony przyrody ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji z zakresu zabudowy mieszkaniowej, łączności publicznej, infrastruktury technicznej i dróg publicznych,
- 2) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń jako teren biologicznie czynny;
- 3) na każdym terenie dopuszcza się zieleń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych.

2. Na obszarze objętym planem, pod względem akustycznym kwalifikuje się:

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem RM, jako tereny zabudowy zagrodowej.

**§ 10.** 1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej "K", której granice tożsame są z granicą obszaru objętego planem.

2. W granicach strefy, o której mowa w ust. 1 obowiązują:

- 1) kształtowanie nowej zabudowy harmonizującej z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału i kolorystyki;
- 2) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiały okładzinowe.

**§ 11.** 1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej "OW" dla zabytków archeologicznych, której granice tożsame są z granicą obszaru objętego planem.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 12.** Na obszarze objętym planem w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują:

- 1) powierzchnia działki:
  - a) nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolno stojącej na terenach MN,
  - b) nie mniejsza niż 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej na terenach MN;
- 2) szerokość frontu działki:
  - a) nie mniejsza niż 20 m dla zabudowy wolno stojącej na terenach MN,
  - b) nie mniejsza niż 16 m dla zabudowy bliźniaczej na terenach MN;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego prostopadły z tolerancją 30°,
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i drogi.

**§ 13.** 1. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dostawę wody z wodociągowej sieci rozdzielczej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
- 2) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej;
- 5) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnej zgodnych z § 14;
- 7) gospodarka odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się:

- 1) dystrybucyjne sieci uzbrojenia;
- 2) indywidualne ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) inne rozwiązania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) indywidualne zbiorniki na gaz płynny;
- 5) przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
- 6) skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 7) lokalizację stacji transformatorowych w obudowie betonowej-prefabrykowanej ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

**§ 14. 1.** Dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy elektrycznej nie większej niż 50 kW lub o mocy cieplnej nie większej niż 100 kW.

2. Nie dopuszcza się instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystującego energię wiatru oraz wytwarzania biogazu rolniczego.

**§ 15. 1.** Na obszarze objętym planem w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązuje:

- 1) dostępność komunikacyjna działek budowlanych bezpośrednio z dróg publicznych lub wewnętrznych oraz z dróg zlokalizowanych poza granicami planu;
- 2) układ komunikacyjny dróg publicznych i wewnętrznych dla obsługi terenu i powiązania z układem zewnętrznym oznaczony jest na rysunku planu symbolami: 1KD-Z, 1KD-D, 2KD-D, 1KDW, 2KDW, 3KDW.

2. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc do parkowania obowiązuje:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej urządzenie nie mniej niż 1 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie, wliczając w to garaż;
- 2) dla usług urządzenie nie mniej niż 1 miejsca do parkowania na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) dla zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych i obsługi produkcji rolnej i leśnej urządzenie nie mniej niż 1 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie, wliczając w to garaż.

3. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) na terenach dróg publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu obowiązują w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenach innych niż wymienione w pkt 1 obowiązują w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 1 miejsce – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi od 6 do 15;
  - b) 2 miejsca - jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi powyżej 15, na każde rozpoczęte 15 miejsc.

4. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc do parkowania:

- 1) dopuszcza się otwarty parking terenowy;
- 2) dopuszcza się garaże wbudowane i wolnostojące;
- 3) obowiązuje lokalizacja na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem WS nie ustala się konieczności lokalizowania miejsc do parkowania.

### **Rozdział 3. Przepisy szczegółowe**

**§ 16. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe, wbudowane, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) budynek wolno stojący lub budynek w zabudowie bliźniaczej;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
- 3) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym;
- 4) zakaz stosowania:
  - a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
  - b) sidingu.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki, w ramach zabudowy bliźniaczej;
- 2) na działce budowlanej budynek wolno stojący garażowy, gospodarczy, wiata, altana lub zadaszenie o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 6 m;
- 3) dla obiektów, o których mowa w ust. 2 dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe lub płaskie.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,0;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

- 1) urządzenia towarzyszące;
- 2) wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6 m.

7. W zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia:

- 1) nie mniejsza niż 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolno stojącej;
- 2) nie mniejsza niż 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej.

**§ 17. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RM, 2RM, 3RM, 4RM** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
- 2) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym;
- 3) zakaz stosowania:
  - a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
  - b) sidingu.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) budynki gospodarcze, garażowe, inwentarskie, wiaty, altany lub zadaszenia w zabudowie zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
- 2) dla obiektów, o których mowa w ust. 2 dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe lub płaskie.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,0;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

**§ 18. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: wody powierzchniowe śródlądowe.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje zakaz budowy budynków;

2) dopuszcza się urządzenia wodne.

**§ 19. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD-Z** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: droga publiczna klasy zbiorczej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu szerokość: 6,1 m, 12,5 m.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

- 1) chodnik;
- 2) ścieżkę rowerową;
- 3) elementy wyposażenia technicznego drogi;
- 4) zieleń przydrożną.

5. Teren wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

**§ 20. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-D, 2KD-D** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu szerokość: 2,8 m, 9,8 m, 10 m.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

- 1) chodnik;
- 2) ścieżkę rowerową;
- 3) elementy wyposażenia technicznego drogi;
- 4) zieleń przydrożną.

5. Tereny wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego

**§ 21. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: droga wewnętrzna.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu szerokość: 4,3 m, 8 m, 12,5 m.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

- 1) chodnik;
- 2) elementy technicznego wyposażenia drogi;
- 3) zieleń przydrożną.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

**MARIUSZ ŻAŁOBNIAK**

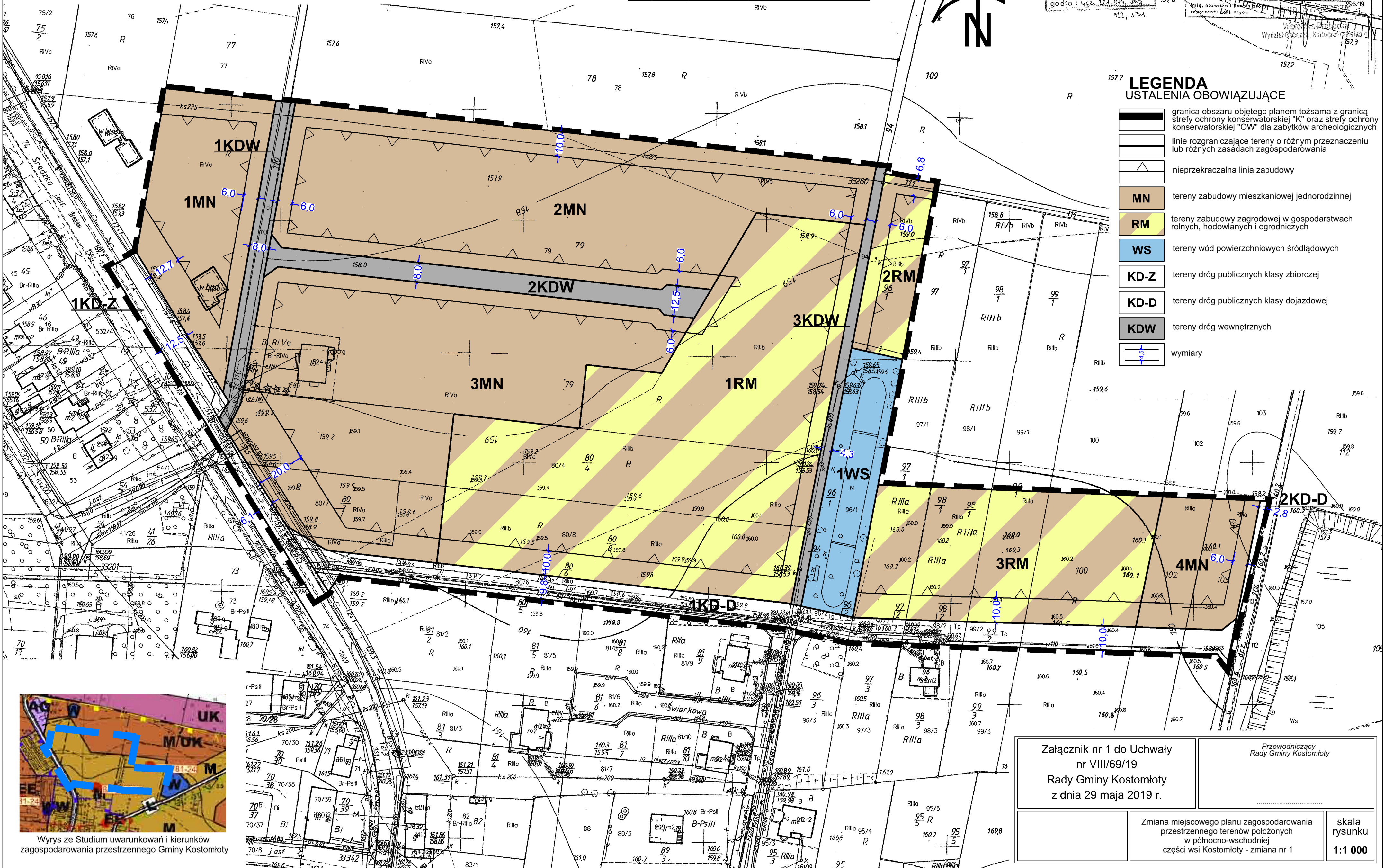




# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

terenów położonych w północno-wschodniej części wsi Kostomłoty - zmiana nr 1

## RYSUNEK PLANU



Załącznik nr 1 do Uchwały  
nr VIII/69/19  
Rady Gminy Kostomłoty  
z dnia 29 maja 2019 r.

Przewodniczący  
Rady Gminy Kostomłoty

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego terenów położonych  
w północno-wschodniej  
części wsi Kostomłoty - zmiana nr 1

skala  
rysunku  
**1:1 000**

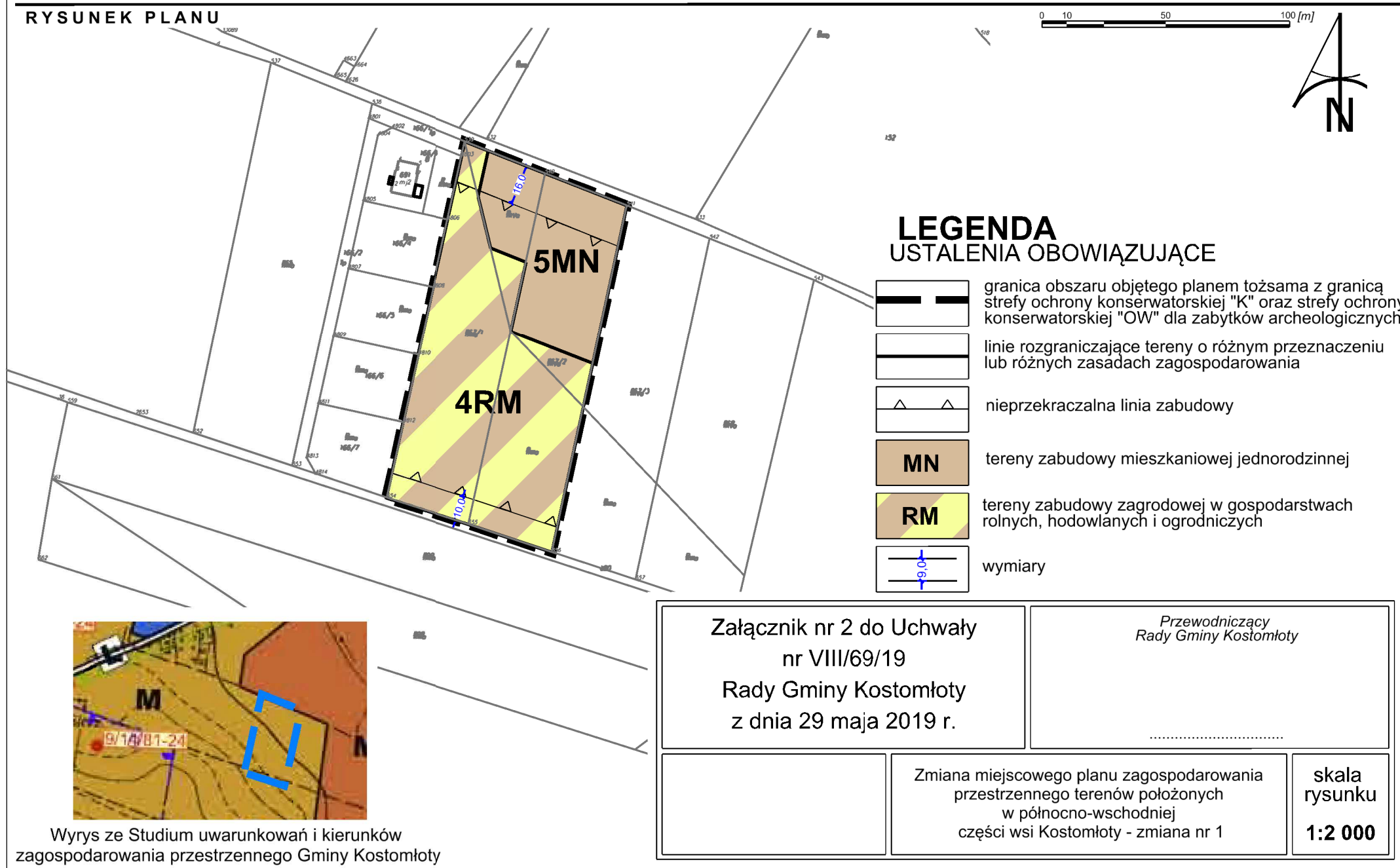




# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

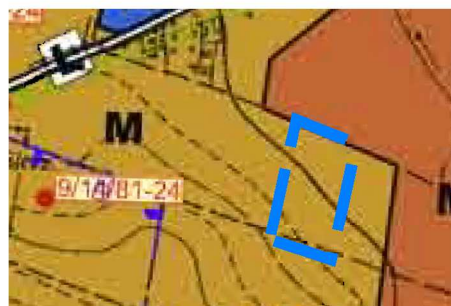
terenów położonych w północno-wschodniej części wsi Kostomłoty - zmiana nr 1

## RYSUNEK PLANU



## LEGENDA USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

- granica obszaru objętego planem tożsama z granicą strefy ochrony konserwatorskiej "K" oraz strefy ochrony konserwatorskiej "OW" dla zabytków archeologicznych
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- RM** tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- wymiary



Wrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kostomłoty

Załącznik nr 2 do Uchwały  
nr VIII/69/19  
Rady Gminy Kostomłoty  
z dnia 29 maja 2019 r.

Przewodniczący  
Rady Gminy Kostomłoty

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego terenów położonych  
w północno-wschodniej  
części wsi Kostomłoty - zmiana nr 1

skala  
rysunku  
**1:2 000**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VIII/69/19  
Rady Gminy Kostomłoty  
z dnia 29 maja 2019 r.

**Rozstrzygnięcie  
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych  
do projektu zmiany planu**

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) Rada Gminy Kostomłoty stwierdza, że w terminie o którym jest mowa w art. 17 pkt 11 wyżej wymienionej ustawy nie wniesiono żadnych uwag, w tym uwag wymagających rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VIII/69/19  
Rady Gminy Kostomłoty  
z dnia 29 maja 2019 r.

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

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) Rada Gminy Kostomłoty stwierdza, że:

**§ 1.** Zgodnie z ustaleniami zmiany planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg publicznych należących do zadań własnych gminy.

**§ 2.** 1) ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w § 1 będą:

- a) środki własne gminy,
- b) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej,
- c) środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
- d) kredyt bankowy;

2) ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania nie wymienionych w pkt 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

**§ 3.** Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Kostomłoty.

**Uzasadnienie**  
**do uchwały nr VIII/69/19 Rady Gminy Kostomłoty**  
**z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**terenów położonych w północno-wschodniej części wsi Kostomłoty**  
**- zmiana nr 1**

Przedmiotowa Uchwała Rady Gminy Kostomłoty jest wynikiem realizacji Uchwały Nr XLI/259/17 z dnia 12 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w północno-wschodniej części wsi Kostomłoty - zmiana nr 1.

Przedmiotem zmiany planu jest przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, wody powierzchniowe śródlądowe, tereny dróg publicznych i wewnętrznych.

Głównym celem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie, w formie prawa miejscowego, takich warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory terenu objętego tym planem i wyjść naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców i inwestorów, a jednocześnie usankcjonować ustalenia wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty stwierdzono, iż zmiana planu nie narusza ustaleń zawartych w Studium.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym jego zmiana, jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę Gminy przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.).

W trakcie przygotowywania projektu zmiany planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa organy i instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń urzędu o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego. Projekt zmiany planu został zaopiniowany i uzgodniony przez określone ustawą organy i instytucje.

W oparciu o art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 ze zm.) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Projekt zmiany planu został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 4 kwietnia 2019 r. do 8 maja 2019 r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 16 kwietnia 2019 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły jakiegokolwiek uwagi do projektu zmiany planu.

**Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

**1) Wymagania ład u przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

W zakresie wymagań ład u przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia zmiany planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy w otoczeniu.

**2) Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Wskaźniki urbanistyczne oraz parametry dotyczące zabudowy zostały dostosowane do lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

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

W zmianie planu uwzględniono wymagania ochrony środowiska poprzez ustalenia związane z ochroną środowiska dla całego obszaru objętego planem. W toku opracowywania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wystąpiono do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na

zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne o powierzchni 2,7388 ha. Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją z dnia 17 grudnia 2018 r. odmówił wyrażenia zgody. W związku z tym, że dla gruntów objętych wnioskiem nie wyrażono zgody, zostały one przeznaczone w projekcie zmiany planu pod zabudowę zagrodową.

#### **4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

W ustaleniach zmiany planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ujmując w nim ustalenia dla:

- strefy ochrony konserwatorskiej "K",
- strefy ochrony konserwatorskiej "OW" dla zabytków archeologicznych.

W obszarze objętym ustaleniami zmiany planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.

#### **5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w zmianie planu zawarto ustalenia dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

Ustalenia zmiany planu w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych. W zakresie dostępności dla terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach.

#### **6) Walory ekonomiczne przestrzeni**

Ustalenia zmiany planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni. Plan obejmuje tereny, położone w sąsiedztwie obszarów intensywnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, stanowiące ich kontynuację. Ustalenia zmiany planu miejscowego zakładają wykorzystanie potencjału terenów do ich dalszego rozwoju.

#### **7) Prawo własności**

W procesie przygotowywania zmiany planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenie do publicznego wglądu.

#### **8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Na obszarze objętym zmianą planu miejscowego nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa.

#### **9) Potrzeby interesu publicznego**

Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona, ponadto przyjęto w planie zapisy pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia zmiany planu, w szczególności dotyczących budowy dróg publicznych i infrastruktury należących do zadań własnych gminy. Zmiana planu miejscowego przewiduje pozostawienie dróg publicznych wyznaczonych w obowiązującym planie oraz nie wyznaczanie nowych dróg publicznych, a prawidłowe funkcjonowanie obszaru objętego zmianą planu zostało zapewnione poprzez wyznaczenie niezbędnych dróg wewnętrznych.

#### **10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Projekt zmiany planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej i nie zawiera zakazu lokalizacji takich inwestycji.

#### **11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem**

Udział społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniono w zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, zorganizowania wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczanie terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

## **12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

## **13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Na terenie objętym zmianą planu miejscowego w zakresie zapewnienia wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono potrzebę w oparciu o istniejące i projektowane uzbrojenie terenu.

### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerwy terenu pod budowę głównych elementów układu drogowego oraz dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej dla zapewnienia zaopatrzenia mieszkańców media.

### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

W ustaleniach zmiany planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Obsługę komunikacyjną oparto o istniejący układ komunikacyjny składający się z dróg publicznych i wewnętrznych.

Obszar opracowania stanowi uzupełnienie i kontynuację terenu o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej wsi Kostomłoty obejmującej również ciągi komunikacyjne w postaci dróg publicznych, jak i dróg wewnętrznych, dla których zapisy planu nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów oraz wykorzystywania transportu zbiorowego. Do rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, należy dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających dróg chodników i ścieżek rowerowych. Obszar objęty zmianą planu należy uznać za generalnie przygotowany do zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej i dostępności infrastruktury.

### **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

Na podstawie „Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kostomłoty lata 2011-2016” Rada Gminy Kostomłoty uchwałą nr XLL/239/17 z dnia 27 czerwca 2017 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty, uznała za aktualne Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z wyjątkiem części dotyczącej niektórych uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego. Obszar objęty zmianą planu objęta jest uchwałą nr XXV/131/05 Rady Gminy w Kostomłotach z dnia 25 lutego 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w północno-wschodniej części wsi Kostomłoty, która została uznana, zgodnie z „Oceną aktualności”, za nieaktualną w części. Niniejsza zmiana planu, w granicach opracowania, przyczyni się do dostosowania planu do obowiązujących przepisów. W związku z powyższym należy uznać, że przedmiotowa zmiana planu wypełnia zalecenia zawarte w analizie, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i tym samym jest z nią zgodna.

### **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:**

Analizę wpływu ustaleń zmiany planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Przeprowadzona analiza wskazuje, iż uchwalenie zmiany planu w badanym obszarze związane będzie z większymi wpływami do budżetu gminy, w tym z tytułu podatków od nieruchomości od nowoprojektowanych terenów. Wydatki związane z realizacją ustaleń zmiany planu będą zdecydowanie niższe w badanym okresie.

Należy jednak pamiętać, że celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego, podstawą jest uporządkowanie przestrzeni, dobór funkcji do otoczenia z uwzględnieniem czynników przyrodniczych i krajobrazowych. Przyjęte rozwiązania mają na celu zapewnienie zrównoważonego rozwoju nowoprojektowanych terenów w północno-wschodniej części wsi Kostomłoty oraz stworzenie dogodnych warunków funkcjonowania dla przyszłych mieszkańców.

Podsumowując należy stwierdzić, iż zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w północno-wschodniej części wsi Kostomłoty - zmiana nr 1, jest zgodna z polityką przestrzenną gminy Kostomłoty oraz sporządzony został w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Zmiana planu nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględnia wymagania ochrony środowiska oraz tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej. Ponadto zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty.

Biorąc powyższe pod uwagę, Wójt Gminy Kostomłoty uznał za uzasadnione przedłożenie Radzie Gminy Kostomłoty przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w północno-wschodniej części wsi Kostomłoty - zmiana nr 1.