

UCHWAŁA NR XVIII/134/19 WÓJTA GMINY KOSTOMŁOTY

z dnia 30 grudnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Wichrów oraz terenów położonych w południowej części wsi Kostomłoty, dla działek 245 i 62/12, obręb Wichrów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019 r., poz. 506 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr VI/58/19 z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Wichrów oraz terenów położonych w południowej części wsi Kostomłoty, dla działek 245 i 62/12, obręb Wichrów, po stwierdzeniu, że ustalenia projektu zmiany planu miejscowego nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty, uchwalonego uchwałą nr L/247/10 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 29 marca 2010 r., zmienionego uchwałą nr XXV/130/12 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 30 lipca 2012 r. i uchwałą nr XXIV/152/16 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 23 czerwca 2016 r., Rada Gminy Kostomłoty uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Wichrów oraz terenów położonych w południowej części wsi Kostomłoty, dla działek 245 i 62/12, obręb Wichrów, zwaną dalej planem miejscowym.

2. Przebieg granic obszaru objętego planem miejscowym określono na rysunku planu miejscowego w skali 1:1000.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego, o którym mowa §1. ust. 2, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. Zgodnie z problematyką planu miejscowego oraz z lokalnymi uwarunkowaniami występującymi na obszarze objętym planem miejscowym, nie ustala się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) zakazu zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 4. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca fragment terenu, na którym dopuszcza się lokalizację budynków oraz budowli naziemnych; linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków i budowli, terenowych miejsc postojowych, dróg wewnętrznych, a także sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) teren – część obszaru objętego planem miejscowym wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem identyfikacyjnym terenu;

- 3) dach symetryczny – dach o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci dachowych;
- 4) dach płaski – dach jedno lub dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12 stopni.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia zawarte na rysunku planu miejscowego stanowią ustalenia planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu;
- 3) symbol identyfikacyjny terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) linia wymiarowa wraz z wymiarem;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej OW dla zabytków archeologicznych;
- 7) przeznaczenie terenu:
 - a) RM - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
 - b) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
 - c) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu miejscowego mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu miejscowego.

3. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 dopuszcza się sytuowanie elementów zagospodarowania terenu zapewniających prawidłowe korzystanie z terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak miejsca postojowe i place manewrowe dla samochodów, dojścia i dojazdy, dystrybucyjne sieci infrastruktury technicznej, urządzenia budowlane, zieleń.

§ 6. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej z zastrzeżeniem pkt 8;
- 2) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacyjnej z zastrzeżeniem pkt 8;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, rowów melioracyjnych, zbiorników retencyjnych lub w obrębie działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) prowadzenie zorganizowanej gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników gazu;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej z zastrzeżeniem pkt 9;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, nie powodujących przekroczeń norm emisji spalin, zgodnie z ustaleniami uchwały Sejmiku Województwa Dolnośląskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 8) w zakresie zasad zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków komunalnych, o których mowa w pkt 1 i pkt 2 dopuszcza się realizację rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie zasad zaopatrzenia w energię elektryczną oraz zaopatrzenia w ciepło, o których mowa w pkt 6 i pkt 7 dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych oraz biogazowi;

§ 7. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się:

- 1) lokalizację drogi publicznej klasy dojazdowej KDD;
- 2) powiązanie obszaru objętego planem miejscowym z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez przyległe drogi położone poza granicami obszaru objętego planem miejscowym;
- 3) w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji ustala się:

- a) miejsca postojowe dla samochodów należy realizować jako terenowe miejsca postojowe w formie parkingów lub jako miejsca postojowe w budynkach;
- b) ustala się obowiązek realizacji miejsc postojowych dla samochodów w liczbie:
 - co najmniej 1 stanowisko postojowe na jedno mieszkanie w ramach zabudowy zagrodowej;
 - co najmniej 0,5 stanowiska postojowego na 1 miejsce pracy;
- c) liczba stanowisk postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, nie może być mniejsza niż określona w przepisach odrębnych.

§ 8. Na obszarze objętym planem w zakresie ochrony i kształtowania środowiska, krajobrazu oraz ładu przestrzennego ustala się:

- 1) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych dla terenu 1RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 2) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV należy uwzględnić pas technologiczny o szerokości 6 m, po 3 m od osi linii w obu kierunkach, w którym występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej i infrastruktury technicznej;
- 4) nieprzekraczalną linię zabudowy określoną jak na rysunku planu.

§ 9. Na obszarze objętym planem w zakresie ochrony i kształtowania dziedzictwa kulturowego ustala się:

- 1) strefę ochrony konserwatorskiej OW dla zabytków archeologicznych na całym obszarze objętym planem miejscowym;
- 2) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 4 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 2 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 45° do 135°.

2. Ustalenia, o których mowa w ust 1 nie dotyczą terenu 1RM.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 11. 3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1RM** ustala się przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) wysokość zabudowy:
 - a) budynki mieszkaniowe: do 10 m;
 - b) budynki gospodarcze, inwentarskie: do 12 m;
 - c) budowle: do 20 m;
- 2) forma dachu:
 - a) budynki mieszkaniowe: dachy symetryczne, dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 30 do 45 stopni, kryte dachówką lub innym materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym lub grafitowym; dopuszcza się inne formy dachów oraz inne typy pokryć dachowych na elementach takich jak lukarny i wiatrołapy;

b) budynki gospodarcze, inwentarskie: dachy symetryczne, dwuspadowe lub jednospadowe, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 12 do 45 stopni, kryte dachówką lub innym materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym lub grafitowym;

c) dla wiat dopuszcza się dachy płaskie.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:

1) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;

b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;

2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%;

3) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynne.

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **2WS** ustala się przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie budowli hydrotechnicznych związanych z utrzymaniem i zagospodarowaniem terenu oraz obiektów mostowych służących komunikacji kołowej i pieszo - rowerowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **3KDD** ustala się przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zmienna szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 4 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznaczony jest dla rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 14. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wysokości 30% dla całego obszaru objętego planem miejscowym.

§ 15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kostomłoty.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

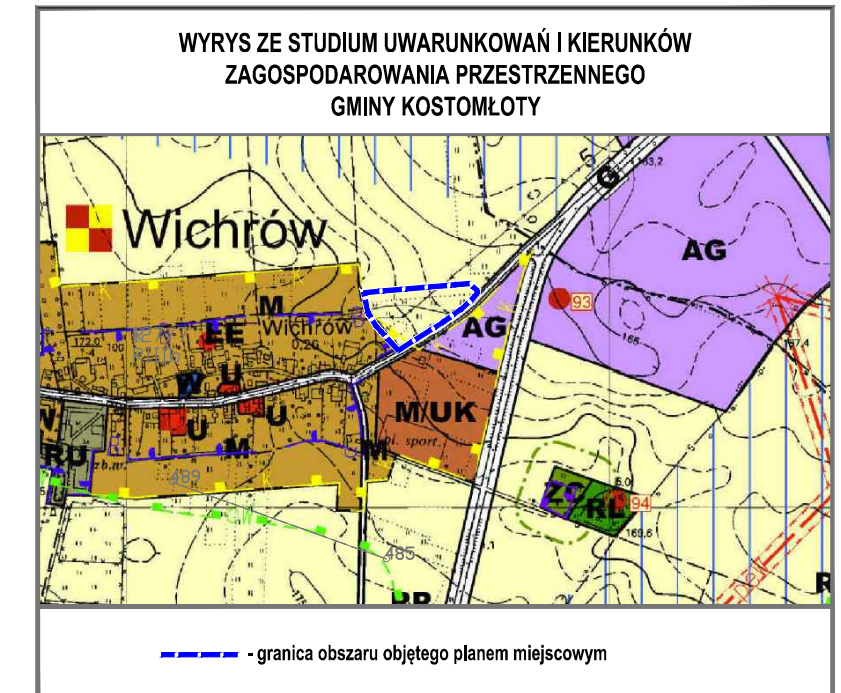
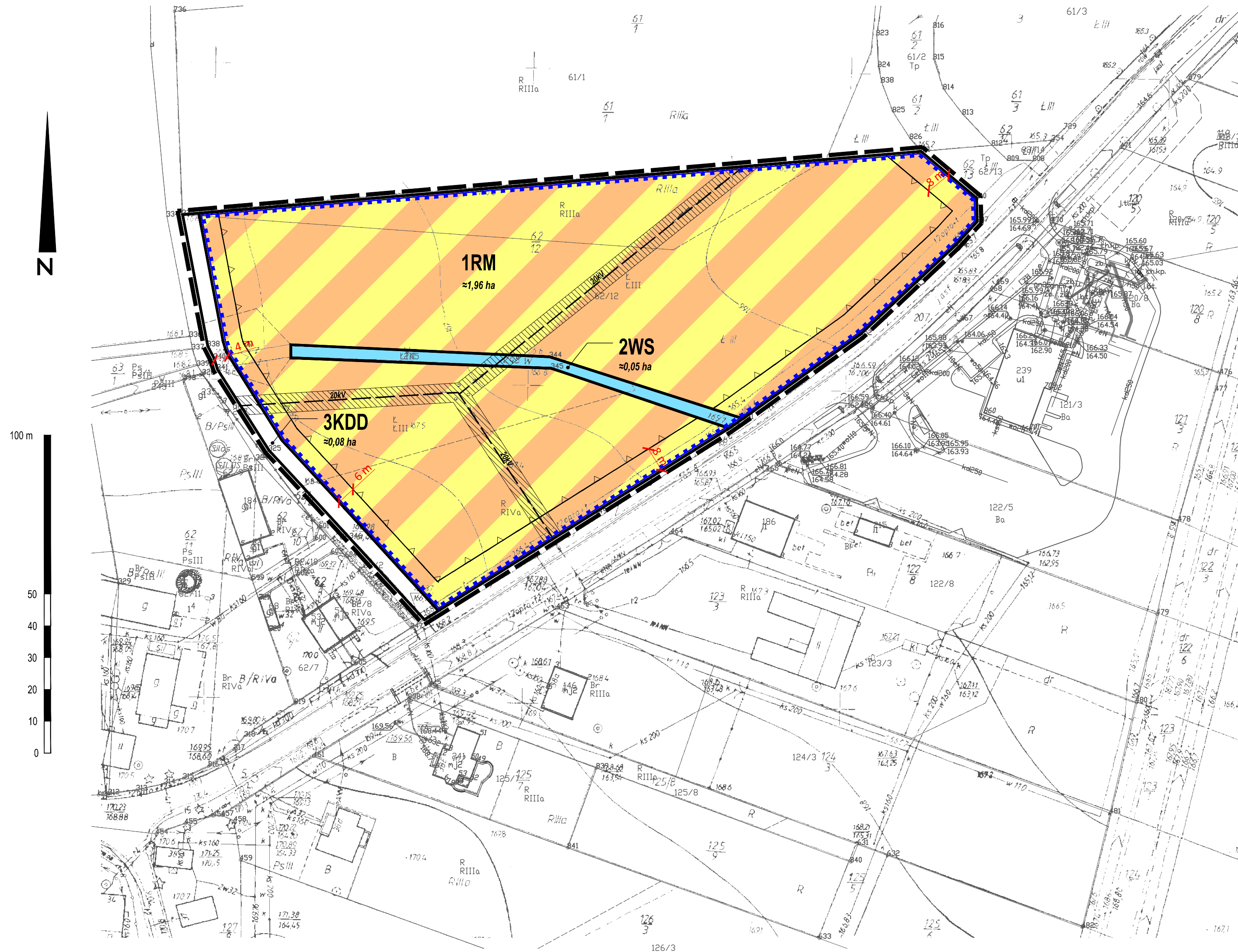
Przewodniczący Rady Gminy
Kostomłoty

Mariusz Żalobniak

GMINA KOSTOMŁOTY

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENÓW WSI WICHRÓW ORAZ TERENÓW POŁOŻONYCH W POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI WSI KOSTOMŁOTY,
DLA DZIAŁEK 245 I 62/12, OBRĘB WICHRÓW
RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO, SKALA - 1:1000

Załącznik nr 1
do Uchwały nr XVIII/134/19
Rady Gminy Kostomłoty
z dnia 30 grudnia 2019 r.



OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO:

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu
- 1RM** - symbol identyfikacyjny terenu
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Linia wymiarowa wraz z wymiarem
- Granica strefy ochrony konserwatorskiej OW dla zabytków archeologicznych

Przeznaczenie terenu:

- RM** - Teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- WS** - Teren wód powierzchniowych śródlądowych
- KDD** - Teren drogi publicznej klasy dojazdowej

OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM:

- Linia elektroenergetyczna 20 kV wraz z pasem technologicznym
- Przybliżona powierzchnia terenu

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVIII/134/19

Wójta Gminy Kostomłoty

z dnia 30 grudnia 2019 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu
projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenów wsi Wichrów oraz terenów położonych w południowej części wsi Kostomłoty,
dla działek 245 i 62/12, obręb Wichrów**

Projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 19.11.2019r. do 10.12.2019r. Ostateczny termin składania uwag po zakończeniu okresu wyłożenia wyznaczono na dzień 24.12.2019 r.

Do projektu planu miejscowego oraz do prognozy oddziaływania na środowisko nie zgłoszono uwag.

W związku z powyższym odstępuje się od rozstrzygnięcia uwag.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Wichrów oraz terenów położonych w południowej części wsi Kostomłoty, dla działek 245 i 62/12, obręb Wichrów inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019 r., poz. 506 z ze zm.) stanowią zadania własne gminy.

Na obszarze objętym zmianą planu miejscowego nie przewiduje się wydatków gminy związanych z budową infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych należących do zadań własnych gminy, będących następstwem uchwalenia zmiany planu miejscowego.

Finansowanie potencjalnych inwestycji z zakresu utrzymania infrastruktury technicznej będzie się odbywało z budżetu gminy lub poprzez partnerstwo publiczno – prywatne na podstawie porozumień zawartych z innymi podmiotami.

Przewidywanymi źródłami finansowania poprzez budżet gminy będą: dochody własne gminy, dotacje, fundusze Unii Europejskiej, pożyczki preferencyjne, udział innych podmiotów.

UZASADNIENIE

do uchwały nr XVIII/134/19

Rady Gminy Kostomłoty

z dnia 30 grudnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Wichrów oraz terenów położonych w południowej części wsi Kostomłoty dla działek 245 i 62/12, obręb Wichrów

W dniu 26 marca 2019 r. Rada Gminy Kostomłoty podjęła uchwałę nr VI/58/19 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Wichrów oraz terenów położonych w południowej części wsi Kostomłoty, dla działek 245 i 62/12, obręb Wichrów, zwanego dalej planem miejscowym.

Obszar objęty planem miejscowym stanowią działki nr 245 i 62/12, AM-1, Obręb Wichrów, o łącznej powierzchni około 2 ha. Obecnie teren ten jest nie zabudowany i użytkowany rolniczo. Teren sąsiaduje z istniejącą zabudową miejscowości Wichrów, drogą powiatową nr 2086D, drogą wewnętrzną oraz terenami rolnymi. W bliskim sąsiedztwie terenu objętego planem przebiega droga krajowa nr 5. W odległości około 900 m od przedmiotowego terenu zlokalizowany jest węzeł autostradowy Kostomłoty (autostrada A4 z drogą krajową nr 5).

Ustalenia zmiany planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty, uchwalonego uchwałą nr L/247/10 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 29 marca 2010 r., zmienionego uchwałą nr XXV/130/12 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 30 lipca 2012 r. i uchwałą nr XXIV/152/16 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 23 czerwca 2016 r.. Przyjęte rozwiązania zmiany planu są zgodne z ustaleniami studium, które na terenach oznaczonych symbolem RP dopuszczają zabudowę zagrodową w pasie 150 m od wyznaczonych na rysunku studium terenów M, M/UK, U, UK.

Głównym celem opracowania planu miejscowego jest umożliwienie realizacji zabudowy zagrodowej na wnioski inwestora. W poprzednim miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przedmiotowy teren przeznaczony był pod tereny rolne, teren drogi klasy dojazdowej oraz tereny urządzeń kanalizacji. W dniu 27 czerwca 2017 r. Rada Gminy Kostomłoty podjęła uchwałę nr XL/239/17 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty, zwaną dalej oceną aktualności.

Jako priorytet uznano stopniowe sporządzanie planów miejscowych dla całego obszaru gminy. Należy uznać, że opracowanie planu miejscowego nie jest związane z wynikami ww. oceny lecz wynika z bieżących potrzeb inwestycyjnych.

W planie miejscowym uwzględniono wymagania określone w art. 1 ust. 2 - 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, ze zm.), poprzez realizację wymogów, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3 przywołanej powyżej ustawy, w następujący sposób:

- Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zostały dostosowane do istniejącego sposobu zagospodarowania terenów przyległych w zakresie przeznaczenia terenów oraz parametrów kształtowania zabudowy. Uwzględniono istniejące formy zagospodarowania terenów sąsiednich.
- Wyznaczając tereny pod zabudowę wzięto pod uwagę walory krajobrazowe obszaru ze szczególnym uwzględnieniem walorów związanych z położeniem terenu. Głównym założeniem planu miejscowego jest umożliwienie realizacji zabudowy zagrodowej, w powiązaniu z terenami sąsiednimi. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone w

nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania oraz przeznaczenia terenu, w szczególności w zakresie intensywności oraz gabarytów zabudowy.

- W zakresie ochrony środowiska, ustalenia planu miejscowego dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej uwzględniają ochronę czystości powietrza, a także wód powierzchniowych i podziemnych. Ustalono pozyskiwanie energii cieplnej z indywidualnych źródeł ciepła, nie powodujących przekroczeń norm emisji spalin, zgodnie z ustaleniami uchwały Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw oraz ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych oraz biogazowni.

W zakresie osiągnięcia dobrego stanu wód powierzchniowych i podziemnych ustalono odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, rowów melioracyjnych, zbiorników retencyjnych lub w obrębie działki budowlanej (retencjonowanie wód), zgodnie z przepisami odrębnymi.

- W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustalono dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych ustalono:
 - zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, nie powodujących przekroczeń norm emisji spalin, zgodnie z ustaleniami uchwały Sejmiku Województwa Dolnośląskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw,
 - stosowną liczbę miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
- W zakresie uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni oraz prawa własności, a także potrzeb interesu publicznego, przy sporządzaniu planu miejscowego, kierowano się przede wszystkim położeniem obszaru objętego planem miejscowym w sąsiedztwie istniejącej zabudowy wsi Wichrów. Na obszarze objętym planem miejscowym wyznacza się teren dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, związany z utrzymaniem funkcji terenu dla drogi klasy dojazdowej, wynikającej z poprzedniego miejscowego planu zagospodarowania terenu. Teren przeznaczony pod niniejszą drogę w poprzednim planie miejscowym (miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Wichrów oraz terenów położonych w południowej części wsi Kostomłoty zatwierdzony uchwałą nr XV/65/07 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 27 listopada 2007 r.) stanowił poszerzenie istniejącej drogi wewnętrznej.
- W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa - na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny oraz obiekty związane z obronnością i bezpieczeństwem państwa.
- W zakresie potrzeb rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, plan miejscowy dopuszcza lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami zawartymi w ustaleniach §6. Z uwagi na wyposażenie obszaru w podstawową infrastrukturę techniczną, ustalenia planu miejscowego nie generują konieczności budowy nowych sieci infrastruktury związanych z realizacją ustaleń planu miejscowego. Nie ogranicza się rozwoju sieci szerokopasmowych.
- W zakresie zachowania przejrzystości procedury planistycznej, oraz udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej, zgodnie z wymogami art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym

planem zagospodarowania przestrzennego poprzez publikację ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Do projektu planu miejscowego nie złożono wniosków. Ponadto zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu miejscowego. Zakres prognozy oddziaływania na środowisko został uzgodniony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

Zgodnie z problematyką planu oraz z lokalnymi uwarunkowaniami występującymi na obszarze objętym planem, odstąpiono od ustalenia:

- zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- zakazu zabudowy;
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Do projektu planu miejscowego sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych.

W wyniku analizy prognozy skutków finansowych stwierdzono, że realizacja ustaleń planu miejscowego nie będzie miała istotnego wpływu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. Nie przewiduje się konieczności wykupu nieruchomości oraz wypłaty odszkodowań z tytułu spadku wartości nieruchomości. Ewentualny wykup nieruchomości pod realizację drogi publicznej jest wynikiem wcześniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Wichrów oraz terenów położonych w południowej części wsi Kostomłoty zatwierdzonego uchwałą nr XV/65/07 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 27 listopada 2007 r.

Projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 19.11.2019r. do 10.12.2019r. Ostateczny termin składania uwag po zakończeniu okresu wyłożenia wyznaczono na dzień 24.12.2019 r.

Do projektu planu miejscowego oraz do prognozy oddziaływania na środowisko nie zgłoszono uwag.

Mając na uwadze iż procedura sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona zgodnie z trybem określonym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) oraz zgodnie z przepisami 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 (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 2081), w zakresie dotyczącym przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, uchwalenie planu miejscowego uznaje się za uzasadnione.

Sporządziła:

mgr inż. arch. Loreta Janta-Genschmer

inspektor ds. planowania przestrzennego