

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY KOSTOMŁOTY**  
z dnia ..... 2022 roku

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszaru położonego w obrębie Budziszów, dla działki nr 79/2 obręb Budziszów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 559, ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXXVIII/331/21 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 28 września 2021r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Budziszów, dla działki nr 79/2 obręb Budziszów, 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. ze zmianami, Rada Gminy Kostomłoty uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Ustalenia ogólne**

**§1.**

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Budziszów, dla działki nr 79/2 obręb Budziszów, zwaną dalej planem miejscowym.
2. Przebieg granic obszaru objętego planem miejscowym określono na rysunku planu miejscowego w skali 1:2000.

**§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;
- 4) dane przestrzenne tworzone dla aktu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 4.

**§3.**

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§4.**

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 stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW;

- 7) przeznaczenie terenu:
  - a) ES - teren elektrowni fotowoltaicznej,
  - b) ES/GPO – teren elektrowni fotowoltaicznej i/ lub Główny Punkt Odbioru,
  - c) R - teren rolniczy.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu miejscowego mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu miejscowego.
3. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 7 lit. a i b dopuszcza się sytuowanie niezbędnej zabudowy i infrastruktury technicznej zapewniającej prawidłowe korzystanie z terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, w tym m. in.: paneli fotowoltaicznych, konstrukcji stalowych do zamocowania paneli; linii energetycznych niskiego i średniego napięcia, stacji transformatorowych, stacji głównego punktu odbioru falowników, przyłączy elektroenergetycznych, uziemienia konstrukcji, systemu sygnalizacji włamań i napadu, systemu monitoringu wizyjnego, oświetlenia, ogrodzenia elektrowni, zjazdów, dróg wewnętrznych, magazynów energii.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

#### **§5.**

1. Na obszarze objętym planem ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy określone jak na rysunku planu o przebiegu w miejscach wskazanych na rysunku planu w odległościach:
  - 1) 6 m od drogi powiatowej nr 2020D, nieobjętej opracowaniem planu,
  - 2) 6 m i 19,6 m od dróg wewnętrznych, nieobjętych opracowaniem planu.
2. Ustala się granice strefy ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, w której obowiązuje zakaz sytuowania zagospodarowania kolidującego z funkcjonowaniem tych urządzeń.
3. Dla napowietrznej dystrybucyjnej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV należy uwzględnić pas technologiczny w odległości 7 m od osi linii w obu kierunkach, w których występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Wzdłuż gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia DN300 – 6.3 MPa relacji Radakowice – Żarów należy uwzględnić strefy kontrolowane w wymiarze 10 m (po 5 m od osi gazociągu), w których występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Teren objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 316 Prochowice - Środa Śląska, na terenie którego obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 3.**

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

#### **§6.**

Dla ochrony zabytków archeologicznych ustala się strefę „OW” obserwacji archeologicznej, pokazaną na rysunku planu, w której dla robót ziemnych o charakterze inwestycyjnym wprowadza się wymóg prowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

## **Rozdział 4.**

### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

#### **§7.**

1. W zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej z zastrzeżeniem pkt 8,
  - 2) odprowadzanie ścieków komunalnych do gminnej sieci kanalizacyjnej z zastrzeżeniem pkt 8,
  - 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, rowów melioracyjnych, zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 4) prowadzenie zorganizowanej gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 5) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników gazu,

- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii z wykluczeniem obiektów i urządzeń wykorzystujących energię wiatru,
  - 7) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub grupowych 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,
  - 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.
2. Dopuszcza się sytuowanie urządzeń oraz dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej, a lokalizacja tych urządzeń i sieci nie koliduje z istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania terenów oraz jest zgodna z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 5.**

### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**

#### **§8.**

1. Obsługa komunikacyjna terenów w obszarze objętym planem bezpośrednio lub poprzez wewnętrzne układy komunikacyjne z przyległej drogi publicznej oraz z przyległych dróg wewnętrznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych
2. Na terenach ES, ES/GPO dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 4 m.
3. W zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji ustala się:
  - 1) miejsca postojowe dla samochodów należy realizować jako terenowe miejsca postojowe w formie parkingów,
  - 2) dla terenów ES, ES/GPO oraz infrastruktury technicznej nie ustala się konieczności lokalizowania stanowisk postojowych;
  - 3) liczba stanowisk postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 6.**

### **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**

#### **§9.**

Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 4 m<sup>2</sup>;
- 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°.

## **Rozdział 7.**

### **Ustalenia szczegółowe.**

#### **§10.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1.ES**, **2.ES** ustala się przeznaczenie: teren elektrowni fotowoltaicznej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się sytuowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.
3. Dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, o których mowa w ust. 2 ustala się maksymalną wysokość do 6 m.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 w zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu,
  - 2) dopuszcza się sytuowanie placów manewrowych oraz dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 4 m, związanych z obsługą i serwisowaniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii,
  - 3) co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynną,

- 4) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 90%.

#### **§11.**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1.ES/GPO** ustala się przeznaczenie: teren elektrowni fotowoltaicznej i/ lub Główny Punkt Odbioru.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się sytuowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i/ lub stacji transformatorowej wraz z niezbędną zabudową i infrastrukturą techniczną.
3. Dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, o których mowa w ust. 2 ustala się maksymalną wysokość do 6 m.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:
  - 1) wysokość zabudowy: do 10 m,
  - 2) forma dachów: dachy płaskie, dachy dwuspadowe.
5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
  - 1) nieprzekraczalną linią zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego,
  - 2) dopuszcza się sytuowanie placów manewrowych oraz dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 4 m, związanych z obsługą i serwisowaniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii,
  - 3) następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych:
    - a) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 0,90;
    - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
    - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy: 70%.

#### **§12.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1.R, 2.R, 3.R** ustala się przeznaczenie: teren rolniczy.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz zabudowy, z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej.

### **Rozdział 8. Ustalenia końcowe**

#### **§13.**

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.

#### **§14.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kostomłoty.

#### **§15.**

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

**Przewodnicząca Rady Gminy**

**ROZSTRZYGNIECIE**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu**  
**projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**dla obszaru położonego w obrębie Budziszów, dla działki nr 79/2 obręb Budziszów**

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 9 czerwca 2022r. do 29 czerwca 2022r. Ostateczny termin składania uwag po zakończeniu okresu wyłożenia wyznaczono na dzień 14 lipca 2022 r.

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

### **ROZSTRZYGNIECIE**

**o sposobie realizacji zapisanych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Budziszów, dla działki nr 79/2 obręb Budziszów 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 2022 r., poz. 559, ze zm.) stanowią zadania własne gminy.

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

**DANE PRZESTRZENNE  
TWORZONE DLA AKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR .....**  
**RADY GMINY KOSTOMŁOTY**  
z dnia ..... 2022 roku

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszaru położonego w obrębie Budziszów, dla działki nr 79/2 obręb Budziszów**

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Budziszów, dla działki nr 79/2 obręb Budziszów, został opracowany na podstawie uchwały nr XXXVIII/331/21 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 28 września r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Budziszów, dla działki nr 79/2 obręb Budziszów.

Obszar objęty planem miejscowym położony jest w północno - wschodniej części gminy Kostomłoty. Powierzchnia obszaru opracowania obejmuje tereny o łącznej powierzchni ok. 86 ha

Głównym celem przystąpienia do zmiany planu miejscowego, jest zmiana przeznaczenia terenów rolniczych na tereny dla lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą. Uchwalenie ww. planu miejscowego pozwoli na realizację zespołu elektrowni fotowoltaicznych, produkujących energię elektryczną z odnawialnego źródła energii.

W celu opracowania zmiany planu miejscowego przystąpiono również do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy na podstawie uchwały nr XXXVIII/330/21 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 28 września 2021 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty. Grunty objęte wnioskiem w projekcie zmiany Studium przeznaczone są głównie pod tereny rolnicze z dopuszczeniem realizacji elektrowni fotowoltaicznych.

W wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego za główny cel uznano sukcesywną aktualizację planów miejscowych. Ponadto opracowywanie miejscowych planów oraz ich zmian na wniosek osób fizycznych lub podmiotów gospodarczych należy rozpatrywać niezależnie od zaproponowanego wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych w zależności od środków finansowych zabezpieczonych w budżecie gminy oraz wysokiego priorytetu danego wniosku.

Mając na uwadze powyższe należy uznać, że opracowanie przedmiotowego planu miejscowego jest zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kostomłoty, gdyż wynika z bieżących potrzeb rozwoju energetyki odnawialnej.

W planie miejscowym uwzględniono wymagania określone w art. 1 ust. 2 - 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022r. poz. 503), poprzez realizację wymogów, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3 przywołanej powyżej ustawy, uwzględniając:

- wymagania ładu przestrzennego i ochrony środowiska - poprzez ustalenie przeznaczenia terenu, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów zagospodarowania terenu z uwzględnieniem istniejącego stanu zagospodarowania obszaru objętego planem miejscowym oraz terenów przyległych;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez ustalenie stref ochrony archeologicznej dla ochrony zabytków archeologicznych - na obszarze objętym planem miejscowym nie występują dobra kultury współczesnej;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia - poprzez ustalenie pasa technologicznego linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20kV, w którym występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności - poprzez przeznaczenie terenów pod realizację elektrowni fotowoltaicznych;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - ustalenia planu miejscowego dopuszczają lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami zawartymi w ustaleniach §7. Nie ogranicza się rozwoju sieci szerokopasmowych;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - zgodnie z wymogami art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem

miejscowym poprzez publikację ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. W okresie składania wniosków określonym w ww. ogłoszeniu i obwieszczeniu nie zgłoszono wniosków do planu miejscowego. Ponadto zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia 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 dóbr kultury współczesnej;
  - wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa,
  - sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- Do zmiany planu miejscowego sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko.