

**Projekt**

z dnia 7 maja 2026 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY MIEDZIANA GÓRA**

z dnia ..... 2026 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany nr 8 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa  
Kostomłoty II – część I na terenie gminy Miedziana Góra**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr VI/47/24 Rady Gminy Miedziana Góra z dnia 30 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany nr 8 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kostomłoty II – część I na terenie gminy Miedziana Góra, Rada Gminy Miedziana Góra po stwierdzeniu, że projekt zmiany nr 8 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kostomłoty II – część I na terenie gminy Miedziana Góra nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miedziana Góra uchwalonego uchwałą nr XIV/119/2000 Rady Gminy w Miedzianej Górze z dnia 31 maja 2000 r. z późn. zm, uchwała co następuje:

**DZIAŁ I.**

**Przepisy wprowadzające**

**§ 1.** Uchwała się zmianę nr 8 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kostomłoty II – część I na terenie gminy Miedziana Góra.

**§ 2.** Załącznikami do uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1 – część graficzna planu;
- 2) Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) Załącznik nr 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;
- 4) Załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć zmianę nr 8 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kostomłoty II – część I na terenie gminy Miedziana Góra;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar objęty planem, wyznaczony na części graficznej planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem cyfrowo-literowym o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana nadziemnej części budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię o nie więcej niż 1,5 m: schodów, ganków, daszków, balkonów, tarasów, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, ramp, pochylni, wind, przy czym wysunięty element nie może przekraczać linii rozgraniczających terenu;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które przeważa na danym terenie i w przypadku sposobu zagospodarowania terenu, obejmuje nie mniej niż 60 % powierzchni działki budowlanej, a w przypadku budynków, obejmuje nie mniej niż 60 % powierzchni użytkowej wszystkich

budynków na działce budowlanej (ewentualnych istniejących wraz z możliwymi do realizacji przy maksymalnym wykorzystaniu wskaźników zagospodarowania terenu);

- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe i w przypadku sposobu zagospodarowania terenu, obejmuje nie więcej niż 40 % powierzchni działki budowlanej, a w przypadku budynków, obejmuje nie więcej niż 40 % powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej (ewentualnych istniejących wraz z możliwymi do realizacji przy maksymalnym wykorzystaniu wskaźników zagospodarowania terenu);
- 6) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci mniejszym bądź równym 10°;
- 7) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;
- 8) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć skomponowane w sposób zaplanowany zespoły roślinności składające się np.: z drzew, krzewów, zieleni wysokiej, zieleni niskiej, wraz z towarzyszącymi ciągami pieszymi, obiektami małej architektury.

#### § 4. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- 4) zasad kształtowania krajobrazu,
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 7) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego obszaru opracowania, plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

#### § 5. Część graficzna planu zawiera:

- 1) oznaczenia będące obowiązującymi ustaleniami planu:
  - a) granica obszaru objętego planem,
  - b) linie rozgraniczające tereny,
  - c) oznaczenia cyfrowo-literowe terenów funkcjonalnych,

- d) rów do zachowania,
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) oznaczenia informacyjne i wynikające z przepisów odrębnych:
- a) wymiarowania z wartością w metrach,
  - b) droga przebiegająca poza granicami planu,
  - c) informacja o położeniu całego obszaru objętego planem w granicach otuliny Suchedniowsko-Oblęgorskiego Parku Krajobrazowego,
  - d) informacja o położeniu całego obszaru objętego planem w granicach Suchedniowsko-Oblęgorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

## **DZIAŁ II.**

### **Rozdział 1.**

#### **Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem**

§ 6. Ustala się przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem cyfrowo-literowym, zgodnie z częścią graficzną planu:

- 1) 1MN-2MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) 1U – teren usług.

§ 7. Realizacja wymogów dotyczących ochrony ludności, obronności cywilnej i ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 2.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nową zabudowę należy lokalizować zgodnie ze wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych działu III;
- 2) nową zabudowę należy lokalizować względem ustalonej na części graficznej planu nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z zasadami określonymi w § 3 pkt 3 oraz zasadami określonymi w dziale III;
- 3) dopuszcza się budowę budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy działki w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami 1MN-2MN obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, za wyjątkiem wód opadowych i roztopowych,
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji związanych z realizacją infrastruktury technicznej i komunikacji,
- 4) nakaz zachowania ciągłości wskazanego na części graficznej planu rowu do zachowania korytami otwartymi lub korytami zamkniętymi,
- 5) w związku z położeniem obszaru planu w granicach otuliny Suchodniowsko-Oblęgorskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują warunki zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody,

- 6) w związku z położeniem obszaru planu w granicach Suchedniowsko-Oblęgarskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują cele i działania związane z ochroną krajobrazową i kulturową wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 10.** Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy, o której mowa w ustaleniach działu III,
- 2) zachowanie wysokości zabudowy, o których mowa w ustaleniach działu III,
- 3) zachowanie geometrii dachów, o których mowa w ustaleniach działu III.

#### **Rozdział 4.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§ 11.1.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowych; dopuszcza się indywidualne ujęcia wody z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia oraz poprzez alternatywne technologie bazujące na odnawialnych źródłach energii, tj. mikroinstalacje OZE realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo na teren nieruchomości, do lokalnych systemów kanalizacji deszczowej lub do szczelnych zbiorników kanalizacji deszczowej;
- 4) zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną poprzez istniejącą infrastrukturę;
- 5) gospodarka odpadami komunalnymi na zasadach obowiązujących w gminie Miedziana Góra;
- 6) odprowadzanie ścieków sanitarnych poprzez istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe oraz przydomowych oczyszczalni ścieków na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne rozwiązania przy zastosowaniu energii elektrycznej, pomp ciepła, paliw przyjaznych środowisku lub w oparciu o odnawialne źródła energii, tj. mikroinstalacje OZE realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w gaz poprzez planowane sieci gazowe niskiego i średniego ciśnienia; dopuszcza się rozwiązania indywidualne w oparciu o gaz propan-butan.
- 9) liniowe obiekty infrastruktury technicznej, w tym sieci gazowe wraz ze strefą kontrolowaną, dopuszcza się:
  - a) wzdłuż ciągów komunikacyjnych w pasie między nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a liniami rozgraniczającymi,
  - b) wzdłuż linii rozgraniczających tereny lub wzdłuż granic działki budowlanej w pasie do 4 m od nich,
  - c) wymogi o których mowa w lit a i b nie dotyczą przyłączy;
- 10) obsługa komunikacyjna działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu.
- 11) ustala się minimalną ilość miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu.

2. Jako zgodne z planem uznaje się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi, o których mowa w ust. 1 na każdym terenie, pod warunkiem, że ww. sieci i urządzenia są niezbędne do zapewnienia możliwości użytkowania obiektów zgodnych z przeznaczeniem terenu, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych.

#### **Rozdział 5.**

#### **Stawki procentowe do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

**§ 12.** Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 15 %.

### DZIAŁ III.

#### Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi

§ 13. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na części graficznej planu symbolem 1MN-2MN, o łącznej powierzchni około 3,78 ha, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) zagospodarowanie towarzyszące w ramach przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego:
  - a) zabudowa gospodarcza, garaże i wiaty,
  - b) dojścia i dojazdy,
  - c) zieleń urządzona.
2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
  - 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,00;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40 %;
  - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30 %.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych: 11 m,
    - b) dla budynków gospodarczych, garaży i wiat: 7 m,
    - c) dla pozostałych obiektów: 7 m.
  - 2) geometria dachów głównej bryły budynków: dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>; dopuszcza się dach płaski w budynkach o wysokości do 5 m.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m<sup>2</sup>.
5. Ustala się obsługę komunikacyjną poprzez drogę KL (ul. Starowiejska), która przebiega poza granicami planu.
6. Ustala się minimalną ilość miejsc do parkowania:
  - 1) dla zabudowy mieszkaniowej: 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny;
  - 2) dla zabudowy usługowej: 1 miejsce na każde 150 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku, a w przypadku gdy łączna liczba miejsc jest większa niż 6, dodatkowo co najmniej 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
  - 3) miejsca do parkowania należy lokalizować na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja.
7. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z przebiegiem wyznaczonym na części graficznej planu.
8. Dopuszcza się etapowanie inwestycji w zakresie realizacji ustaleń przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego planu.

§ 14. 1. Wyznacza się teren usług, oznaczony na części graficznej planu symbolem 1U, o powierzchni ok. 0,23 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) zagospodarowanie towarzyszące w ramach przeznaczenia podstawowego:
  - a) zabudowa gospodarcza, garaże i wiaty,
  - b) dojścia i dojazdy,

c) zieleń urządzona.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,00;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20 %;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 75 %.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków usługowych: 11m,
  - b) dla budynków gospodarczych, garaży i wiat: 11 m,
  - c) dla pozostałych obiektów: 11 m.
- 2) geometria dachów głównej bryły budynków: płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych od 15<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>.

4. Ustala się minimalną ilość miejsc do parkowania dla zabudowy usługowej: 1 miejsce na każde 150 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku, a w przypadku gdy łączna liczba miejsc jest większa niż 6, dodatkowo co najmniej 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową; miejsca do parkowania należy lokalizować na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja.

5. Ustala się obsługę komunikacyjną poprzez drogę KL (ul. Starowiejska), która przebiega poza granicami planu.

6. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy: zgodnie z przebiegiem wyznaczonym na części graficznej planu.

#### **DZIAŁ IV. Przepisy końcowe**

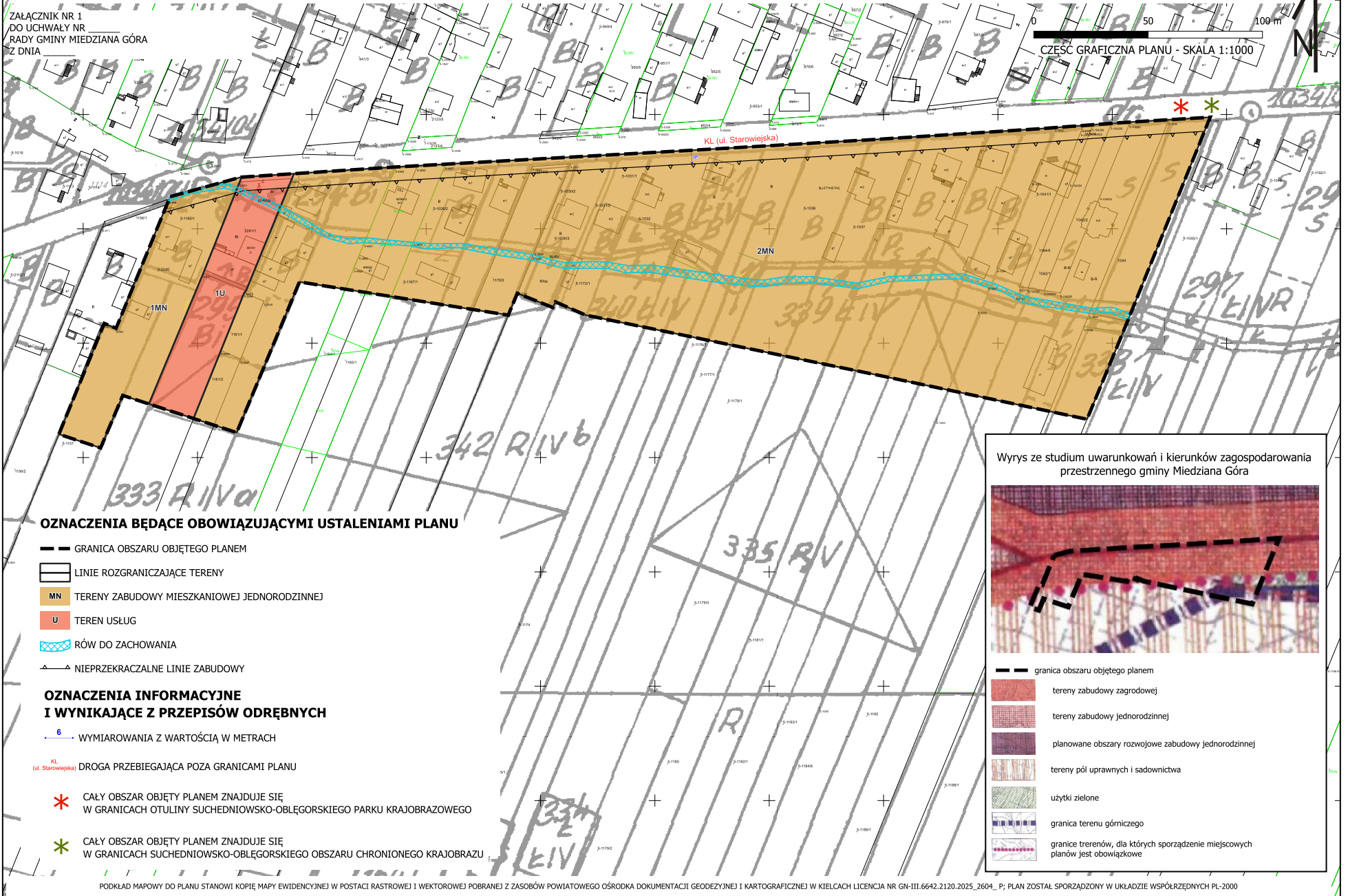
**§ 15.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi gminy Miedziana Góra.

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

# ZMIANA NR 8 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SOŁECTWA KOSTOMŁOTY II - CZĘŚĆ I NA TERENIE GMINY MIEDZIANA GÓRA

ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR  
RADY GMINY MIEDZIANA GÓRA  
Z DNIA

0 50 100 m  
CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU - SKALA 1:1000



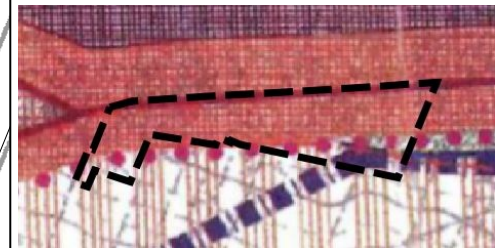
## OZNACZENIA BĘDĄCE OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- U TERENY USŁUG
- RÓW DO ZACHOWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

## OZNACZENIA INFORMACYJNE I WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- WYMIAROWANIA Z WARTOŚCIĄ W METRACH
- KL (ul. Starowiejska) DROGA PRZEBIEGAJĄCA POZA GRANICAMI PLANU
- CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH OTULINY SUCHEDNIOWSKO-OBŁĘGORSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH SUCHEDNIOWSKO-OBŁĘGORSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miedziana Góra



- granica obszaru objętego planem
- tereny zabudowy zagrodowej
- tereny zabudowy jednorodzinnej
- planowane obszary rozwoju zabudowy jednorodzinnej
- tereny pól uprawnych i sadownictwa
- użytki zielone
- granica terenu górniczego
- granice terenów, dla których sporządzenie miejscowych planów jest obowiązkowe

PODKŁAD MAPOWY DO PLANU STANOWI KOPIĘ MAPY EWIDENCYJNEJ W POSTACI RASTROWEJ I WEKTOROWEJ POBRANEJ Z ZASOBÓW POWIATOWEGO OŚRODKA DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ W KIELCACH LICENCJA NR GN-III.6642.2120.2025\_2604. P. PLAN ZOSTAŁ SPORZĄDZONY W UKŁADZIE WSPÓŁRZĘDNYCH PL-2000

Załącznik nr 2 do uchwały nr .....  
Rady Gminy Miedziana Góra  
z dnia ..... 2026 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu**

Uwagi do projektu zmiany nr 8 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kostomłoty II – część I na terenie gminy Miedziana Góra, będącego przedmiotem konsultacji społecznych obejmujących zbieranie uwag w terminie od dnia 11 lutego 2026 r. do dnia 13 marca 2026 r., nie wpłynęły.

Załącznik nr 3 do uchwały nr .....  
Rady Gminy Miedziana Góra  
z dnia ..... 2026 r.

**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**

- 1) Ustalenia planu nie wymagają realizacji zadań własnych gminy w zakresie infrastruktury technicznej.
- 2) Realizacja i finansowanie zadań z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych przebiegać będzie na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów odrębnych.

Załącznik nr 4 do uchwały nr .....  
Rady Gminy Miedziana Góra  
z dnia ..... 2026 r.

### **Dane przestrzenne**

## Uzasadnienie

do uchwały Nr \_\_\_\_\_ Rady Gminy Miedziana Góra  
z dnia \_\_\_\_\_ 2026 roku

### w sprawie uchwalenia zmiany nr 8 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kostomłoty II – część I na terenie gminy Miedziana Góra

Na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Gminy Miedziana Góra podjęła Uchwałę Nr VI/47/24 z dnia 30 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany nr 8 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kostomłoty II – część I na terenie gminy Miedziana Góra, zwanej dalej „planem”. Plan obejmuje fragment sołectwa położony na południe od ul. Starowiejskiej, o powierzchni ok. 4,01 ha.

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kostomłoty II – część I na terenie gminy Miedziana Góra przyjętym uchwałą Nr XXXII/253/06 Rady Gminy w Miedzianej Górze z dnia 28 kwietnia 2006 r. (ze zm.), obszar objęty opracowaniem znajduje się częściowo na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i istniejącej zagrodowej z dopuszczeniem usług podstawowych (oznaczonych w planie symbolem MN1, MN2), terenie dolinek bocznych (oznaczonych w planie symbolem DRB) oraz terenie rolnym wraz z zielenią śródpolną (oznaczonych w planie symbolem R). Przystąpienie do zmiany planu wynika z potrzeby uporządkowania terenu w zakresie zabudowy oraz przebiegu istniejącego rowu odwadniającego. W związku z powyższym, występuje konieczność wprowadzenia zmian w obowiązującym planie i dostosowanie go do polityki przestrzennej gminy.

Plan uwzględnia wymagania wynikające z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj.:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – w planie zostały zastosowane takie rozwiązania projektowe, które uniemożliwią dysharmonizowanie przestrzeni oraz pozwolą na rozwój przestrzenny z uwzględnieniem w uporządkowanych relacjach uwarunkowań i wymagań funkcjonalnych, społeczno-gospodarczych, środowiskowych oraz kulturowych. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miedziana Góra nie wskazuje na obszarze objętym planem obszarów przestrzeni publicznej, w związku z czym, plan nie ustala wymagań wynikających z kształtowania tych przestrzeni;

2) potrzeby zrównoważonego rozwoju – plan uwzględnia potrzeby zrównoważonego rozwoju, ponieważ porządkuje on funkcje terenu w dostosowaniu do istniejącego zagospodarowania. Rozwiązania przyjęte w planie zapewniają możliwość zaspokajania potrzeb obecnych mieszkańców, bez uszczerbku dla warunków życia przyszłych pokoleń;

3) walory architektoniczne i krajobrazowe – ich utrzymanie zostało zagwarantowane poprzez ustalenia szczegółowe planu, które uwzględniają uwarunkowania wynikające z obowiązujących planów miejscowych, cech regionu oraz krajobrazu kulturowego;

4) wymagania ochrony środowiska:

a) plan określa zasady ochrony środowiska poprzez zawarcie ustaleń dot. gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami, które zapewnią ochronę wód oraz powierzchni ziemi przed negatywnymi oddziaływaniami planowanej zabudowy;

b) obszar objęty planem nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

c) na obszarze objętym planem nie występują złoża kopalin, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary osuwania się mas ziemnych;

d) plan uwzględnia potrzebę zmniejszania podatności na zmiany klimatu poprzez lokalizację terenów z możliwością zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz infrastruktury technicznej, co ogranicza rozpraszanie zabudowy oraz zmniejsza presję transportową i energetyczną. Utrzymanie w planie terenów zieleni naturalnej oraz wód powierzchniowych śródlądowych sprzyja retencji wód opadowych oraz łagodzeniu skutków ekstremalnych zjawisk pogodowych.

5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - wymagania nie zostały określone, ze względu na brak występowania ww. obiektów na obszarze opracowania;

6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – zagospodarowanie terenów w sposób zgodny z zapisami planu nie będzie powodowało zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia. Ustalenia planu uwzględniają zasady uniwersalnego projektowania - nie wprowadzają ograniczeń dla osób ze szczególnymi potrzebami oraz zawierają wymagania dot. miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

7) walory ekonomiczne przestrzeni – plan zwiększy walory ekonomiczne przestrzeni poprzez możliwość realizacji obiektów dostosowanych do potrzeb oraz wpisujących się w istniejące zagospodarowanie;

8) prawo własności – prawo własności zostało uwzględnione poprzez wprowadzenie przeznaczenia terenu zgodnego z aktualnym i przyszłym użytkowaniem gruntów objętych opracowaniem;

9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – na obszarze objętym planem nie wskazano obszarów istotnych ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

10) potrzeby interesu publicznego - interes publiczny uwzględniono w planie poprzez zapewnienie możliwości realizowania inwestycji celu publicznego;

11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zapisy planu uwzględniają możliwości rozwoju w tym zakresie;

12) udział społeczeństwa w procedurze planistycznej został zapewniony zgodnie z obowiązującymi wymogami, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu, ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych oraz poprzez możliwość składania wniosków i uwag do projektu planu przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – wszelkie ogłoszenia związane z procedurą przedmiotowego planu były publikowane w prasie lokalnej, na tablicach ogłoszeń oraz na stronie internetowej biuletynu informacji publicznej gminy Miedziana Góra. Każdy zainteresowany miał możliwość zapoznania się z dokumentacją planistyczną na zasadach określonych w ustawie o dostępie do informacji publicznej;

14) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zapisy planu umożliwiają pozyskanie wody do celów zaopatrzenia ludności zarówno z sieci wodociągowej, jak i z indywidualnych ujęć wody;

15) potrzeba zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – wymagania nie zostały określone, ponieważ plan nie przewiduje lokalizacji nowych zakładów o ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

16) potrzeba związana z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – plan przewiduje zwiększenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej kosztem terenów rolnictwa o niskiej przydatności produkcyjnej. Ponadto, zmniejszenie terenów rolniczych w porównaniu do całkowitej powierzchni gruntów rolnych gminy Miedziana Góra jest znikome i nie wpłynie negatywnie na kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej regionu.

#### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy**

Procedura planu uwzględniała interes prywatny poprzez umożliwienie osobom fizycznym składanie wniosków oraz uwag do projektu dokumentu. Zabezpieczenie interesu publicznego zostało uzyskane poprzez zapewnienie na obszarze opracowania możliwości realizacji inwestycji celu publicznego. Przy projektowaniu dokumentu, uwzględniane były analizy ekonomiczne, środowiskowe oraz społeczne.

#### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy**

Plan wyznacza tereny przeznaczone pod zabudowę z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej. Istniejący układ komunikacyjny umożliwia połączenia piesze, kołowe oraz rowerowe. Przy sporządzaniu projektu dokumentu uwzględniono warunki terenowe oraz możliwość rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej. Oceniono, że położenie obszaru objętego opracowaniem daje możliwość rozwoju zabudowy z uwzględnieniem dostępności komunikacyjnej i możliwości realizacji uzbrojenia terenu.

**Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2**

Procedowany plan miejscowy pozostaje w zgodzie z wynikami analizy zatwierdzonej uchwałą Nr XVIII/146/16 Rady Gminy Miedziana Góra z dnia 15 czerwca 2016 r. Założenia planu wpisują się w politykę przestrzenną wyznaczoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miedziana Góra. Ponadto, przeprowadzona procedura sporządzania dokumentu wynikała z obowiązujących przepisów.

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

Realizacja ustaleń planu nie będzie generowała kosztów, które obciążą budżet gminy w wyniku realizacji zadań własnych w zakresie infrastruktury technicznej. Realizacja ustaleń planu może wygenerować dochód zasilający budżet gminy z tytułu podatku od nieruchomości oraz tzw. „renty planistycznej”.

Wobec zakończenia procedury sporządzania planu przewidzianej powołanymi na wstępie przepisami, istnieją podstawy do uchwalenia zmiany Nr 8 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kostomłoty II – część I na terenie gminy Miedziana Góra.