PLAN OGÓLNY GMINY KOSTOMŁOTY

UZASADNIENIE

/projekt do konsultacji społecznych/

<u>opracowanie:</u>

mgr inż. Małgorzata Modras – główny projektant

(uprawnienia urbanistyczne
Inż. 5 pkt.3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(tj. Dz. U. z 20234r., poz. 1130 z późn. zm.)

Współpraca ze strony Urzędu Gminy:

mgr inż. Joanna Chmielowska-Kowalska

Kostomłoty 2025 r.

Spis treści

I. WSTĘP 3

1. Podstawy formalno-prawne opracowania ... 3
2. Przedmiot opracowania ... 3
3. Materiały źródłowe, piśmiennictwo ... 3
II. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z KIERUNKÓW POLITYKI PRZESTRZENNEJ SAMORZĄDU WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO ... 5
1. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, ... 5
2. Plan zagospodarowania Wrocławskiego Obszaru Funkcjonalnego (WrOF) – wyodrębniony w ramach planu zagospodarowania województwa ... 6
III. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY KOSTOMŁOTY ... 7
1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny ... 7
2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału ... 8
3. Obszary gruntów zmeliorowanych ... 8
4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy ... 9
5. Strefy ochronne ujęć wody ... 9
6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych ... 9
7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi ... 9
8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji ... 9
9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej ... 10
10. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w przepisach odrębnych oraz dobra kultury współczesnej ... 10
11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne ... 11
12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne ... 11
13. Obszary ograniczonego użytkowania ... 12
14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji ... 12
15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji ... 12
16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją ... 13
17. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej ... 13
18. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego ... 13
19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne ... 13
20. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu ... 14
1) Infrastruktura transportowa ... 14
2) Infrastruktura społeczna ... 15
3) Infrastruktura techniczna ... 16
21. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe. ... 16
22. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska ... 17
IV. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE KOSTOMŁOTY ... 17
V. OBOWIĄZUJĄCE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY, W TYM OBSZARY NA KTÓRYCH OKREŚLONO WG OBOWIĄZUJACYCH MPZP PRZEZNACZENIE UMOŻLIWIAJĄCE REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ ... 18
VI. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE W STREFACH O KTÓRYCH MOWA W ART. 13C UST. 2 PKT 1–3 USTAWY ... 28
VII. PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE ... 31
VIII. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH I OKREŚLENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH ... 35

I. WSTĘP

1. Podstawy formalno-prawne opracowania

„Plan ogólny Gminy Kostomłoty" sporządzono na podstawie:

- Uchwały nr VIII/60/24 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 24 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Kostomłoty;
- Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.);
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758), zmienionego Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. (Dz.U. 2024 poz. 1775);
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

2. Przedmiot opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest „Plan Ogólny Gminy Kostomłoty" w granicach administracjach gminy. Ustalenia planu ogólnego sporządzono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego miasta wynikające z:

- Planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego przyjętego uchwałą nr XIX/482/20 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r.;
- Strategii Rozwoju Gminy Kostomłoty na lata 2022-2030 przyjętej uchwałą nr LV/432/22 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 20 grudnia 2022 r.;
- obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- zasięgów obszarów chronionych znajdujących się na obszarze objętym opracowaniem,
- zasięgów w obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- rozmieszenia udokumentowanych złóż kopalin,
- występowania obszarów i obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków,
- rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, technicznej i transportowej.

Przy wyznaczaniu stref planistycznych planu ogólnego kierowano się przede wszystkim obszarami, na których w obowiązujących planach miejscowych umożliwiono realizację funkcji mieszkaniowej. Ponadto określono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz obszar uzupełnień zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

Strefy planistyczne wyznaczono zgodne z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.). W ramach wyznaczonych stref planistycznych określono ich profil funkcjonalny stref oraz parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. Materiały źródłowe, piśmiennictwo

W toku opracowania przeanalizowano i wykorzystano następujące materiały wyjściowe:

1. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego zatwierdzony uchwałą Nr XIX/482/20 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16.06.2020 r.;

2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty zatwierdzone uchwałą nr L/247/10 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 29 marca 2010r., 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., uchwałą nr XLVI/383/22 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 10 maja 2022r., uchwałą nr XLVII/393/22 z dnia 30 czerwca 2022 r., uchwałą nr XLIX/406/22 z dnia 27 września 2022r. oraz uchwałą nr L/414/22 z dnia 25.10.2022 r.

3. Strategia Rozwoju Gminy Kostomłoty na lata 2022-2030;

4. Rejestr zabytków archeologicznych województwa dolnośląskiego. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu;

5. Rejestr Zabytków Województwa dolnośląskiego, Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu, https://wosoz.ibip.wroc.pl/public/?id=92697;

6. Plan Gospodarki Odpadami dla Gminy Kostomłoty, Wrocław 2004;

7. Rocznik statystyczny województwa dolnośląskiego 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007 – Urząd Statystyczny we Wrocławiu;

8. Materiały statystyczne dotyczące demografii, zatrudnienia, własności gruntów - zebrane przez zespół autorski w ramach inwentaryzacji pośredniej w 2007 r.;

9. Materiały dotyczące użytkowania terenów i rodzajów działalności gospodarczej zebrane przez zespół autorski w ramach inwentaryzacji bezpośredniej w 2007 r.;

10.Materiały mapowe oraz opracowania branżowe w zakresie uzbrojenia technicznego;

11. Wnioski do Studium i planu ogólnego od osób fizycznych i instytucji;

12. Opracowanie ekofizjograficzne dla województwa dolnośląskiego, Zarząd Województwa Dolnośląskiego, WBU we Wrocławiu, 2005 r.;

13. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dotyczące gminy Kostomłoty, uchwalone w latach 1995 - 2025.

14. Mapa ewidencji gruntów i budynków dla obszaru Gminy Kostomłoty, format GML.

15. Dane geologiczne WFS udostępnione przez Państwowy Instytut Geologiczny MIDAS: http://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/midas/dane_przestrzenne;

16. Formy Kaczawy: Dane środowiskowe udostępnione przez Generalną Dyrekcję Ochrony Środowiska: Usługa WFS GDOŚ: https://sdi.gdos.gov.pl/wfs;
17. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi, Baza SOPO (System Osłony Przeciwosuwiskowej) prowadzonej przez Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy. Aplikacja SOPO, umożliwiająca wyszukiwanie i przeglądanie informacji o zagrożeniach ruchami masowymi, jest dostępna pod adresem: http://mapa.osuwiska.pgi.gov.pl;
18. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne: https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20150002120/U/D20152120Lj.pdf;
19. Mapy zagrożenia i ryzyka powodziowego, udostępniane na Hydroportalu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie pod adresem: https://wody.isok.gov.pl/hydroportal.html, dane wektorowe pobrane ze strony https://dane.gov.pl/pl/dataset/2178,mapa-zagrozenia-powodziowego-mzp;
20. Występowanie i lokalizacja wód podziemnych (GZWP), dane udostępniane przez Państwowy Instytut Geologiczny za pośrednictwem HydroGeoPortalu pod adresem https://epsh.pgi.gov.pl/epsh/;

21. Obszary i obiekty ujęte w rejestrze zabytków; dane WFS udostępniane przez Narodowy Instytut Dziedzictwa pod adresem https://mapy.zabytek.gov.pl/nid/;
22. Rejestr Lotniczych Urządzeń Naziemnych (RLUN) i ich powierzchni ograniczonej zabudowy (BRA) w postaci pliku danych wektorowych udostępnionych na wniosek przez Urząd Lotnictwa Cywilnego;
23. Audyt krajobrazowy województwa dolnośląskiego – projekt wyłożony do publicznego wglądu w dniach 19 marca -1 maja 2025 r.; dane wektorowe dostępne pod adresem https://geoportal.dolnyslask.pl/imap/#gpmap=gp126;
24. Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody, https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/search.jsf
25. Archiwalna Ortofotomapa dostępna we wtyczce oprogramowania QGIS;

II. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z KIERUNKÓW POLITYKI PRZESTRZENNEJ SAMORZĄDU WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

1. **Plan zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego,** dalej plan województwa został przyjęty uchwałą nr XIX/482/20 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 roku. Uchwała ta została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 czerwca 2020 roku pod pozycją 4036.
   Ustalenia planu województwa określają następujące cele rozwoju dla gminy Kostomłoty:

   1) **Cel 1.** Zapewnienie warunków zrównoważonego i równomiernego rozwoju społeczno-gospodarczego poprzez funkcjonalne kształtowanie hierarchicznej sieci osadniczej gwarantującej dostęp do usług i rynku pracy
      Kierunek 1.3. Zwiększenie konkurencyjności inwestycyjnej województwa poprzez wyznaczenie obszarów optymalnej lokalizacji nowych inwestycji
      Postulaty kierowane do gmin: Uwzględnianie w studiach gmin obszarów optymalnej lokalizacji nowych inwestycji*, wskazanych na rysunku Planu nr 1. Osadnictwo, jako terenów lokalizacji budynków lub budowli związanych z prowadzeniem działalności mającej na celu wytwarzanie dóbr i materiałów oraz jako rekomendowanych przedsiębiorcom optymalnych lokalizacji nowych inwestycji w rozumieniu przepisów art. 7 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o wspieraniu nowych inwestycji**.**

   2) **Cel 2.** Racjonalny i zrównoważony sposób wykorzystania zasobów środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu.
      KIERUNEK 2.2. WYKORZYSTANIE ZASOBÓW DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU
      Postulaty kierowane do gmin: Integracja szlaków wodnych ze szlakami pieszymi, rowerowymi i konnymi w ich otoczeniu (wzdłuż rzek o sezonowej zmienności poziomu wód).

   3) **Cel 3.** Zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom przez struktury przestrzenne odporne na zmiany klimatu, zagrożenia naturalne i pochodzące z działalności człowieka.
      KIERUNEK 3.3. Zapewnienie warunków dla rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej
      Postulaty kierowane do gmin: Wspieranie rozwoju sieci teleinformatycznych na obszarach problemowych, w których nie występuje infrastruktura telekomunikacyjna umożliwiająca świadczenie usług dostępu do Internetu o wymaganej przepustowości.
      Postulaty kierowane do gmin: Odbudowa, przebudowa, modernizacja cieków: Płóczka, Rakówka (Lwówek Śl.), Jarosławiec (Udanin), Potok Skoroszowicki (Strzelin), Stara Barycz (pow. milicki), Parowa (Strzegom, Dobromierz), Srebrna (Lwówek Śl.), Czerwona Woda III

(m. Zgorzelec, Zgorzelec, Sulików), Zbójno (Prochowice, Malczyce, Środa Śl.), Średzka Woda (Malczyce, Środa Śląska, Kostomłoty), Dębniak, Ługa Przychowska, Struga, Młynówka (Ścinawa).

4) **Cel 4.** Dobra dostępność transportowa i sprawne systemy infrastruktury transportowej.
KIERUNEK 4.1. Zwiększenie dostępności zewnętrznej w ramach sieci TEN-T
Postulaty kierowane do gmin: Uwzględnienie w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego możliwości realizacji inwestycji: 1) rozbudowa autostrady A4 odc. Wrocław – Krzyżowa, (…) 5) dokończenie budowy łącznika aglomeracyjnego S5 – A4 (odc. DK94 – A4),

KIERUNEK 4.2. Integracja działań w ramach głównych korytarzy drogowych o kluczowym i strategicznym znaczeniu z punktu widzenia rozwoju województwa
Postulaty kierowane do gmin: W ramach wskazanych ciągów drogowych postuluje się o uwzględnienie rezerw terenowych z uwagi na możliwość ujednolicenia parametrów użytkowych dróg wchodzących w skład danego korytarza: 1) Korytarz autostrady A4 – przebieg: granica państwa Zgorzelec – Bolesławiec, (…), 13) Korytarz „obwodnicy aglomeracji wrocławskiej" – przebieg: Błonie skrzyżowanie z DK94 – Brzeg Dolny (obwodnica) – Miękinia (obwodnica) – dalej jako DW340 Oborniki Śląskie – Trzebnica – Oleśnica – dalej jako DW451 Bierutów – dalej jako DW396 Oława – Gaj, (…), 22) Korytarz (trasy strzegomskiej) – przebieg: DW347 Wrocław – Kąty Wrocławskie – dalej A4 węzeł Kostomłoty – dalej DK5 Strzegom – Dobromierz.

2. Plan zagospodarowania Wrocławskiego Obszaru Funkcjonalnego (WrOF) – wyodrębniony w ramach planu zagospodarowania województwa

Plan zagospodarowania przestrzennego Wrocławskiego Obszaru Funkcjonalnego jest planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego w rozumieniu art. 39 ust. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Podstawą prawną jego sporządzenia jest uchwała nr IX/118/15 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do opracowania planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego.

Ustalenia panu województwa zakładają włączenie gminy Kostomłoty do obszaru wewnętrznej strefa silnego rozwoju WrOF[1] w Strefie II — strefa określona na rysunku Planu nr 11, w skład której wchodzą następujące gminy: m. Oleśnica, Oleśnica, Dobroszyce, m. Oława, Oława, Jelcz-Laskowice, Domaniów, Strzelin, Borów, Sobótka, Jordanów Śląski, Mietków, Środa Śląska, Kostomłoty, Brzeg Dolny, Trzebnica, Prusice, Żmigród oraz Zawonia;
Ustalenia planu zagospodarowania Wrocławskiego Obszaru Funkcjonalnego (WrOF) określają dla gminy Kostomłoty następujące kierunki rozwoju:

CEL: Wrocławski Obszar Funkcjonalny – przestrzeń konkurencyjna w Europie

a) **Kierunek E.4.1.** Zwiększenie sprawności systemu komunikacyjnego i transportu zbiorowego we WrOF
Działania: z zakresu zwiększenia udziału ruchu rowerowego w transporcie WrOF;

b) **Kierunek E.4.3.** Skuteczna ochrona walorów przyrodniczo-krajobrazowych i racjonalne wykorzystanie zasobów
Działania: z zakresu zapewnienia odpowiedniej jakości i spójności terenów cennych przyrodniczo i krajobrazowo oraz z zakresu ochrony i racjonalnego wykorzystania zasobów przyrodniczych;

[1] WrOF (Wrocławski Obszar Funkcjonalny) stanowi zróżnicowaną przestrzeń, zarówno pod względem siły powiązań poszczególnych gmin z miastem rdzeniowym, jak i odmiennego tempa ich rozwoju, czy intensywności i rodzaju zagospodarowania. (…) Głównie ze względu na siłę powiązań z Wrocławiem oraz po części związaną z tym, intensywność rozwoju, teren WrOF został podzielony na trzy strefy. Strefę centralną złożoną z Wrocławia i gmin bezpośrednio z nim sąsiadujących, strefę wewnętrzną składającą się z gmin otaczających strefę centralną oraz strefę zewnętrzną złożoną z gmin uzupełniających obszar do granic podregionu wrocławskiego. *(źródło: Plan zagospodarowania województwa dolnośląskiego, https://edzienniki.duw.pl/WDU_D/2020/4036/akt.pdf str. 75)*

c) **Kierunek E.4.4.** Kształtowanie struktury osadniczej WrOF w sposób umożliwiający zabezpieczenie przed skutkami zmian klimatu oraz negatywnymi skutkami działalności człowieka
Działania: z zakresu wdrażania systemu zielonej infrastruktury oraz z zakresu ograniczania negatywnych skutków zjawisk naturalnych – powodzi i suszy.

III. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY KOSTOMŁOTY

1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

1) Obszary Natura 2000

Na terenie gminy Kostomłoty, w jej wschodniej części, znajduje się Specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 Łęgi nad Bystrzycą (PLH020103) ustanowiony w celu ochrony cennych siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt, które są istotne z punktu widzenia wspólnoty europejskiej. Obszar ten obejmuje niewielką powierzchnię 34 ha na terenie gminy Kostomłoty. Dominującym typem siedliska są łęgi dębowe, wiązowe i jesionowe (kod91F0), które są charakterystyczne dla dolin rzecznych i odgrywają kluczową rolę w utrzymaniu różnorodności biologicznej. Obszar ten stanowi także siedlisko dla wielu gatunków roślin i zwierząt objętych ochroną, w tym dla niektórych gatunków płazów, ssaków i owadów wymienionych w załącznikach dyrektywy siedliskowej i ptasiej Unii Europejskiej. Do najważniejszych gatunków chronionych fauny w obszarze Łęgi nad Bystrzycą należą m.in. chrząszcze: Pachnica dębowa (Osmoderma eremita) czy Kozioróg dębosz (Cerambyx cerdo), nietoperze: Nocek Bechsteina (Myotis bechsteinii), płazy: Traszka grzebieniasta (Triturus cristatus), Kumak nizinny (Bombina bombina) czy ssaki: bóbr europejski, wydra europejska. Wielogatunkowe lasy łęgowe i grądowe związane z doliną Strzegomki i usytuowane w północno-wschodniej części gminy, skupiają aż 9 spośród 11 chronionych gatunków, m.in.: lilię złotogłów, listerę jajowatą, wawrzynek wilczełyko. Wśród chronionych siedlisk przyrodniczych znajdują się lasy łęgowe (kod 91E0 i 91F0), łąki trzęślicowe (kod 6410) i łąki selernicowe (kod 6440). Wśród roślin całkowicie chronionych zdecydowanie dominuje śnieżyczka przebiśnieg (14 stanowisk) a wśród częściowo chronionych – kalina koralowa (12 stanowisk).

2) Pomniki przyrody[2]

Podlegają ochronie zgodnie z ustawą o ochronie przyrody. Na rysunku „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego" oznaczono występujące na terenie opracowania drzewa - pomniki przyrody. Na obszarze Gminy Kostomłoty występują 33 pomniki przyrody ożywionej.

1) Miejscowość Ramułtowice, nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów nr 234/17 (park w Ramułtowicach wpisany do rejestru zabytków nr A/3775/387/W), (Uchwała Nr V/23/07 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 26 stycznia 2007 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody, Uchwała nr XV/76/15 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 30 października 2015 r. w sprawie pozbawienia statusu pomników przyrody oraz w sprawie zmiany liczby drzew w grupowych pomnikach przyrody oraz Uchwała Nr XV/77/15 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 30 października 2015 r. w sprawie zmiany załączników nr 1 i 2 do uchwały nr V/23/07 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 26 stycznia 2007 roku w sprawie ustanowienia pomników przyrody), drzewa i grupy drzew:
   - Buk zwyczajny (Fagus sylvatica) - obw. ok. 380 cm, wys. 24m;
   - Dąb szypułkowy (Quercus robur) – 3 drzewa o obw. 339, 354, 467 cm, wys. 25-26m;
   - Lipa drobnolistna (Tiliacordata) – grupa 3 okazów o obw 273 – 430 cm, wys. 21-29m;
   - Platan klonolistny (Platanu hispanica) – 2 drzewa o obw. 263, 300 cm, wys. 24 i 22m;
   - Sosna czarna (Pinusnigra) – 2 drzewa o obw. 279, 293 cm, wys. 21 i 20m;

[2] *Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody, https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/search.jsf*

- Sosna limba (Pinus cembra) – o obw. 220 cm, wys. 19m.

2) Miejscowość Sikorzyce, teren parkowy w lesie na północ od wsi Sikorzyce, oddział 341 g, leśnictwo Kąty Wrocławskie, Nadleśnictwo Miękinia (Rozporządzenie Wojewody Dolnośląskiego z dnia 17 września 2004 r. (Dz. Urz. Nr 185, poz. 2983 z dnia 1 października 2004 r., internetowy rejestr Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody), wielogatunkowa grupa drzew 21 szt.:
   - Buk zwyczajny (Fagussylvatica) - grupa 4 drz. obw. ok. 270cm i grupa 6 drzew obw. ok. 240cm, 2 drzewa o obw. 320 i 550 cm, 3 drzewa o obw. 360, 360, 240 cm;
   - Dąb szypułkowy (Quercus robur) o obw. 380 cm,
   - Jesion wyniosły (Fraxinusexcelsior) o obw. 410 cm,
   - Lipa drobnolistna (Tiliacordata) – 2 drzewa o obw. 410, 370 cm,
   - Platan klonolistny (Platanusacerifolia) – 2 drzewa o obw. 540, 440cm.

2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Na terenie gminy Kostomłoty występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, które zostały zidentyfikowane na podstawie map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego. Na obszarze gminy Kostomłoty określono:

- obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%.

Na wyżej wymienionych obszarach zabrania się wykonywania robót i czynności, które mogłyby utrudniać ochronę przed powodzią lub zwiększać zagrożenie powodziowe, w tym:

- budowy urządzeń wodnych oraz innych obiektów budowlanych (wyjątek: drogi rowerowe);
- sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych i roślin wzmacniających brzegi rzek;
- zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania robót innych niż te związane z regulacją wód, budową i remontem dróg rowerowych oraz utrzymaniem wałów przeciwpowodziowych;
- lokalizowania nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych i innych materiałów mogących zanieczyścić wody;
- prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania.

Zasięg tych obszarów został określony na załączniku uwarunkowań.

3. Obszary gruntów zmeliorowanych

Według danych Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu w gminie Kostomłoty grunty zmeliorowane obejmują znaczną część terenów użytkowanych rolniczo. Zmeliorowane grunty występują głównie w dolinach rzeki Bystrzycy i Strzegomki. Na obszarze gminy następujące rodzaje melioracji: sieć rowów odprowadzających nadmiar wody z pól, drenowania (rury ceramiczne lub plastikowe pod powierzchnią gleby) oraz melioracje zbiornikowe i retencyjne. Grunty te użytkowane są rolniczo lub jako łąki i pastwiska. W planie ogólnym zostały zakwalifikowane głównie do strefy otwartej.

4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Według informacji zamieszczonych w Systemie Osłony Przeciwosuwiskowej prowadzonym przez Państwowy Instytut Geologiczny, na obszarze gminy Kostomłoty nie odnotowano terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy.

5. Strefy ochronne ujęć wody

W gminie Kostomłoty funkcjonuje pięć głównych ujęć wód podziemnych. Są one zlokalizowane
w następujących miejscowościach: Bogdanów, Kostomłoty, Piotrowice, Ramułtowice, Wilków Średzki. Wokół każdego ujęcia ustanowione są strefy ochrony bezpośredniej, na których obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenu mające na celu ochronę ujęć przed zanieczyszczeniami.
Znaczna część terenu gminy leży w zasięgu trzeciorzędowego zbiornika wód podziemnych GZWP 319 Subzbiornik Prochowice – Środa Śl.

6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Zgodnie z prawem wodnym obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych mogą być ustanawiane w celu ochrony zasobów wodnych przed degradacją. Na takich obszarach mogą obowiązywać zakazy i ograniczenia dotyczące użytkowania gruntów oraz korzystania z wód takie jak: wprowadzanie ścieków do wód lub do ziemi, stosowanie nawozów oraz środków ochrony roślin, budowa nowych dróg, linii kolejowych czy lotnisk, lokalizowanie zakładów przemysłowych czy ferm chowu lub hodowli zwierząt, wydobywanie kopalin czy lokalizowanie składowisk odpadów niebezpiecznych. Ustanowienie takich obszarów należy do dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej na podstawie planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza.

Na terenie gminy Kostomłoty nie ustanowiono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.

7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na terenie gminy Kostomłoty znajduje się teren górniczy Siemidrożyce I wraz z obszarem górniczym Siemidrożyce I (numery w rejestrze: 10-1/4/276) ustanowione decyzją Marszałka Województwa Dolnośląskiego, obejmujące złoże piasków i żwirów Siemidrożyce I o numerze 14254. Data ważności terenu i obszaru górniczego to 31.12.2026 r.

8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na terenie gminy Kostomłoty do głównych surowców zalicza się czwartorzędowe piaski i żwiry, występujące powszechnie pod cienką warstwą pyłów i przeznaczone dla budownictwa, budowy dróg oraz innych potrzeb. Występują tu udokumentowane i rozpoznane złoża: piaski kwarcowe d/p cegły wapienno-piaskowej – złoże Kozików (nr 2776), złoże piasków i żwirów Piersno (nr 6579), złoże piasków i żwirów Ramułtowice (nr 20878), złoże piasków i żwirów Siemidrożyce II (nr 16258), złoże piasków i żwirów Siemidrożyce I (nr 14254) oraz złoże piasków i żwirów Osiek I (nr 13382).

Ponadto na obszarze gminy nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Gmina Kostomłoty nie posiada statusu uzdrowiska w związku z tym nie ustalono stref ochrony uzdrowiskowej, których mowa w przepisach ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych.

10. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w przepisach odrębnych oraz dobra kultury współczesnej

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami formami ochrony zabytków są:

- wpis do rejestru zabytków;
- wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa;
- uznanie za pomnik historii;
- utworzenie parku kulturowego;
- ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

1) Na obszarze gminy Kostomłoty nie ustalono form ochrony zabytków na mocy wpisu na Listę Skarbów Dziedzictwa, uznanie za pomnik historii, utworzenie parku kulturowego;
2) Na mocy ustaleń planów miejscowych objęto obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków przyjętej Zarządzeniem nr 127/2015 Wójta Gminy Kostomłoty z dnia 30 października 2015 r.;

3) Obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską na mocy wpisu do rejestru zabytków wyszczególniono w tabeli nr 1.

Na obszarze gminy znajduje się 29 obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków. Objęcie ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków nakłada na użytkownika i właściciela tych obiektów określone obowiązki, wynikające z zapisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Mogą one stanowić ograniczenia w działalności dotyczącej tych obiektów i ich otoczenia, poprzez nadanie priorytetu działaniom rewaloryzacyjnym i odtworzeniowym, konieczność zastosowania historycznych materiałów lub ograniczenia w zakresie i formie prac budowlanych objętych obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia prac budowlanych, każdorazowo określane na wniosek właściciela, w formie wytycznych, przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i dopuszczane przez wyżej wymieniony organ poprzez wydanie decyzji-pozwolenia konserwatorskiego na zamierzone, wnioskowane prace.

Wykaz obiektów z terenu gminy Kostomłoty wpisanych do rejestru zabytków województwa dolnośląskiego:

Tab. 1. Obiekty wpisane do rejestru zabytków[3]

L.p.	Miejscowość	Obiekt / lokalizacja	Nr rejestru
1.	Budziszów	Zespół dworsko-folwarczny	720/W z dn. 29.05.96
2.	Chmielów	Kościół fil. Św. Marcina	1652 z dn. 7.05.66

[3] Opracowano na podstawie danych udostępnionych przez Dolnośląskiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu, https://wosoz.ibip.wroc.pl/public/?id=92697

3.	Chmielów	Pałac	487/W z dn. 13.03.81
4.	Jarząbkowice	Pałac, obecnie biura	433/W z dn. 7.03.79
5.	Jarząbkowice	Park	433/W z dn. 7.03.79
6.	Karczyce	Cmentarz kat	1661 z dn. 7.05.66
7.	Karczyce	Kościół filialny Podwyższenia Krzyża Św.	1661 z dn. 7.05.66
8.	Kostomłoty	Kościół par. Podwyższenia Krzyża Św.	1659 z dn. 7.05.66
9.	Kostomłoty	Cmentarz kat.	301/A/1-2/04 z dn. 21.04.04
10.	Kostomłoty	Mur cmentarza z bramami i kapliczką	301/A/1-2/04 z dn. 21.04.04
11.	Lisowice	Zespół dworsko-folwarczny	722/W z dn. 25.07.96
12.	Lisowice	Dwór otoczony fosą	722/W z dn. 25.07.96
13.	Lisowice	Park dworski z reliktami grobowca oraz d. ogrody użytkowe	722/W z dn. 25.07.96
14.	Mieczków	Kościół św. Andrzeja Boboli	1660 z dn. 7.05.66
15.	Mieczków	D. kościół ewang.	658/W z dn. 15.11.91
16.	Osiek	Kościół fil. Wniebowzięcia NMP	A/1054 z dn. 09.05.2008r
17.	Październorno	Kościół fil. Św. Piotra i Pawła	A/748 z dn. 12.04.06
18.	Piersno	Kościół św. Michała Archanioła	A/1467 z dn. 14.12.2009r.
19.	Piotrowice	Kościół par. św. Katarzyny	1663 z dn. 7.05.66
20.	Piotrowice	D. kościół ewang.	657/W z dn. 18.09.91
21.	Piotrowice	Zespół pałacowo-folwarczny	688/1-3/W z dn. 26.07.93
22.	Piotrowice	Oranżeria (ruina)	688/1-3/W z dn. 26.07.93
23.	Piotrowice	Park pałacowy z grobowcem i obeliskiem	688/1-3/W z dn. 26.07.93
24.	Ramułtowice	Park dworski I	387/W z dn. 17.03.77
25.	Ramułtowice	Park dworski II	386/W z dn. 29.03.77
26.	Świdnica Polska	Kościół par. św. Jadwigi	1666 z dn. 7.05.66
27.	Wichrów	Kościół fil. Narodzenia NMP	A/972 z dn. 20.09.06
28.	Wilków Średzki	Kościół fil. Św. Mateusza	1668 z dn. 7.05.66
29.	Obszar zabytkowego założenia urbanistycznego Kostomłoty		399/W z dnia 30.09.1978

4) Stanowiska archeologiczne

Na terenie Gminy Kostomłoty, w jego granicach administracyjnych występuje 9 stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków archeologicznych.

Tab. 2. Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków

l.p	**miejscowość**	**Nr rejestru**	**Data wpisu**	**Stanowisko, chronologia**
1.	Karczyce	32/Arch/1178/613	1987	Osada
2.	Karczyce	33/Arch/1179/614	1987	Osada
3.	Jarząbkowice	10/Arch	2000	Grodzisko XIV-XV
4.	Bogdanów	20/285/Arch/1967	1967	Grodzisko XIII-XIV
5.	Osiek	36/576/Arch/1971	1971	Cmentarzysko
6.	Osiek	37/745/Arch/1974	1974	Cmentarzysko
7.	Październorno	38/184/Arch/1966	1966	Grodzisko
8.	Piotrowice	39/84/Arch/2965	1965	Grodzisko
9.	Zabłoto	47/595/Arch/1972	1972	cmentarzysko

11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy Kostomłoty nie występują „Pomniki Zagłady” w rozumieniu przepisów ustawy
z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady.

12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Terenami zamkniętymi w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne są tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, ustalane przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych w drodze decyzji. W decyzji tej określane są również granice terenu zamkniętego.

Na terenie gminy Kostomłoty nie zostały wyznaczone tereny zamknięte.

13. Obszary ograniczonego użytkowania

Obszary ograniczonego użytkowania to tereny, na których wprowadza się prawne ograniczenia
w korzystaniu z nieruchomości w celu ochrony zdrowia ludzi, środowiska lub zapewnienia bezpieczeństwa funkcjonowania niektórych instalacji (przemysłowych, energetycznych czy lotnisk). Obszary te są ustanawiane zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska.

Na obszarze gminy Kostomłoty występują następujące obszary ograniczonego użytkowania:

- Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk (SOO) Natura 2000 Łęgi nad Bystrzycą (PLH020103);
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- strefy ochrony sanitarnej od istniejącego / projektowanego cmentarza w odległości 50 m, w których obowiązują ograniczenia określone w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki
  Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz.U. 1959 nr 52 poz. 315);
- strefy ochrony sanitarnej od istniejącego / projektowanego cmentarza w odległości 100 m, w których obowiązują ograniczenia określone w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz.U. 1959 nr 52 poz. 315);
- strefa ograniczonej wysokości zabudowy (BRA) lotniczego urządzenia naziemnego (LUN), stanowiącego radar meteorologiczny (MET) numer 2007 - ograniczenie wysokości zabudowy wynikające z przepisów odrębnych wynosi 160-209 m n.p.m. oraz strefa numer 2028 - ograniczenie wysokości zabudowy wynikające z przepisów odrębnych wynosi 175-225 m n.p.m;

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na obszarze gminy Kostomłoty za obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji należy uznać
przede wszystkim:

- tereny, na których zlokalizowane są obiekty zabytkowe lub o walorach kulturowych wymagające właściwego utrzymania w tym tereny zieleni parkowej;
- tereny obiektów produkcyjnych i gospodarczych, w szczególności po gospodarstwach rolnych w których działalność gospodarcza lub rolnicza została zaniechana.

15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na obszarze gminy Kostomłoty nie zostały wyznaczone obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz.U. 2024 poz. 278).

16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Obszary ciche to tereny, na których poziom hałasu jest niski, a ich ochrona przed hałasem jest szczególnie istotna. Obszary ciche w aglomeracji lub poza nią może ustanowić rada powiatu
w drodze uchwały na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 prawo ochrony środowiska.

Na terenie gminy Kostomłoty nie zostały wyznaczone „obszary ciche" w rozumieniu przepisów ustawy prawo ochrony środowiska.

17. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na obszarze gminy Kostomłoty nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

18. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Na obszarze gminy Kostomłoty nie wyznaczono pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

Gmina Kostomłoty zajmuje powierzchnię 14533ha, co stanowi 20,7 % powierzchni powiatu średzkiego (70196ha), i ok. 0,73.% powierzchni (1991099ha) województwa dolnośląskiego. W strukturze użytkowania terenu największy udział mają użytki rolne, stanowiąc 90,4 %, następnie grunty leśne i zadrzewione – 5,2 %. Grunty zabudowane i zurbanizowane stanowią 3,9 %. Zalicza się do nich tereny: mieszkaniowe i przemysłowe, inne tereny zabudowane, zurbanizowane tereny niezabudowane, rekreacyjno–wypoczynkowe, komunikacyjne oraz tereny użytków kopalnych.

Grunty orne w klasach bonitacyjnych I–III stanowią ok. 70 %, a użytki zielone – powyżej 80 %. W klasie IV znajduje się ok. 28 % gruntów ornych i ok. 11 % użytków zielonych. Obszary gleb o nieco niższej bonitacji zlokalizowane są w południowo–zachodniej części gminy, w pasie wzdłuż Strzegomki,
w okolicach wsi Kostomłoty oraz małymi płatami w południowo wschodniej części gminy (okolice miejscowości: Budziszów, Chmielów, Jarząbkowice, Lisowice, Karczyce, Ramułtowice, Sikorzyce, Pustynka) oraz pod terenami leśnymi w pobliżu Piersna i Budziszowa). Z jakością gleb związana jest ich przydatność rolnicza. Kompleksy rolniczej przydatności grupują różne gleby wykazujące zbliżony skład i właściwości, a także porównywalną przydatność do uprawy określonej grupy roślin. Gleby najlepsze to gleby kompleksów przydatności rolniczej dobrego i bardzo dobrego. Stanowią one ponad 55 % powierzchni gruntów ornych gminy, w szczególności w południowej części gminy. Na glebach tych kompleksów wysoko plonują najbardziej wymagające rośliny uprawne (pszenica, buraki cukrowe, rośliny warzywne). Im bardziej na północny–wschód gminy przechodzą one w mozaikę z glebami kompleksu pszennego wadliwego oraz żytniego bardzo dobrego i dobrego. Kompleks pszenny - to gleby zwięzłe i średniozwięzłe nie mające zdolności magazynowania dużych ilości wody, dlatego
w pewnych okresach wykazują niedobory wilgoci. Wysokość plonów roślin o wysokich wymaganiach uzależniona jest tu w dużym stopniu od ilości i rozkładu opadów. W dolinach rzek na madach rzecznych mamy do czynienia z użytkami zielonymi, głownie średnimi.

LASY

Lasy mają niewielki udział w powierzchni gminy Kostomłoty, występują w kompleksach: wzdłuż Strzegomki na południe od Bogdanowa oraz na południe od Piotrowic, między Budziszowem, a Sikorzycami oraz na północny – zachód od Piersna. Zgodnie z regionalizacją przyrodniczo –

leśną lasy gminy Kostomłoty położone są w zasięgu Dzielnicy Wrocławskiej Krainy Śląskiej. W składzie siedliskowym przeważają tu siedliska lasu świeżego oraz lasu wilgotnego. W kompleksach leśnych na południe od Bogdanowa i Piotrowic oraz w okolicy Jarząbkowic w dolinach cieków wodnych występuje siedlisko lasu łęgowego. Największy udział w składzie gatunkowym ma tu dąb, występujący z domieszką jesionu, świerka, topoli i olszy. Bardzo mały udział mają tu gatunki iglaste. Wszystkie lasy w gminie są lasami ochronnymi: w dolinie Strzegomki (na południe od Godkowa i Bogdanowa, na południe od Piotrowic) oraz w okolicy Piersna – to lasy wodochronne, pozostałe – to kategoria lasów chroniących środowisko.

20. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

1) Infrastruktura transportowa

Sieć drogowa w gminie Kostomłoty obejmuje drogi międzynarodowe, krajowe, wojewódzkie, powiatowe oraz gminne. Droga krajowa nr 5 przebiega przez Osiek i łączy się z autostradą A4. Droga wojewódzka nr 346 przebiega przez północno-wschodnią część gminy przez wsie Świdnica Polska, Wilków Średzki i Sobkowice stanowiąc dogodne połączenie między Kątami Wrocławskimi a Środą Śląską.

Autostrada A4 na odcinku ok. 36 km pomiędzy Krzyżową a Legnicą zostanie rozbudowana w istniejącym śladzie, a każda jezdnia będzie miała trzy pasy ruchu oraz pas awaryjny. Aktualnie Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad prowadzi prace nad trwają prace nad sporządzeniem Studium techniczno-ekonomiczno-środowiskowego z elementami koncepcji programowej i Programem funkcjonalno-użytkowym, którego czas opracowania wynosi 48 miesięcy od daty podpisania umowy (28.06.2021r.[4]) Budowa nowego korytarza autostrady A4 na odcinku Kostomłoty – Wrocław otwiera perspektywy, ułatwi połączenia z Aglomeracją Wrocławską oraz zwiększy przepływ podróżnych w obwodzie województwa, kraju i za granicą.

Drogi powiatowe o łącznej długości 92 km stanowią zasadniczą sieć drogową obsługującą gminę, łączą poszczególne miejscowości ze sobą oraz z siedzibą gminy. Parametry ich są zróżnicowane – kl. Z, L lub D, niektóre odcinki dróg nie posiadają nawierzchni ulepszonej, a przy przejściu przez miejscowości nie zawsze istnieje segregacja ruchu kołowego i pieszego. Nr 1606D Pełcznica – Chmielów - Karczyce – gr. gminy (dł. ok. 6 km), Nr 2014D Kostomłoty – Piotrowice – gr. gminy - Pełcznica (dł. ok. 7,5 km), Nr 2020D Rakoszyce – gr. gminy – Budziszów - Ramułtowice – gr. gminy - Bogdaszowice (dł. ok. 6 km), Nr 2073D Kostomłoty – Samborz – gr. gminy - Jarosław (dł. ok. 5,5 km), Nr 2074D Piersno – Samborz (dł. ok. 2,5 km), Nr 2075D Środa Śl. – granica gminy – Piersno - Kostomłoty – Paździorno – gr. gminy (dł. ok. 12,5 km), Nr 2079D A-4 - Kostomłoty – Siemidrożyce - Lisowice (dł. ok. 11 km), Nr 2080D Wilków Średzki – Samsonowice – gr. gminy (dł. ok. 3 km), Nr 2081D Zabłoto – Jakubowice – Samsonowice – dr. nr 2014D (dł. ok. 8,5 km), Nr 2082D Lutynia – gr. gminy – Jarząbkowice – dr. nr 2020D (dł. ok. 3 km), Nr 2084D Paździorno - Bogdanów (dł. ok. 4,5 km), Nr 2085D gr. gminy - Mieczków – Bogdanów – gr. gminy (dł. ok. 6,5 km), Nr 2086D Wichrów – Mieczków – gr. gminy - Bogdanów (dł. ok. 5,5 km), Nr 2092D Paździorno – gr. gminy - Ujów (dł. ok. 0,5 km), Nr 2893D Gościsław - gr. gminy – gr. gminy - Pyszczyn (dł. ok. 2,5 km), (droga nr 2079D posiada nawierzchnię gruntową; pozostałe drogi mają nawierzchnie bitumiczne).

[4] źródło: https://a4-krzyzowa-legnica-stesr.pl/

Drogi gminne publiczne liczą około 61km długości i stanowią uzupełnienie sieci dróg powiatowych głównie w poszczególnych miejscowościach, ale także łącząc wsie.

Dzięki położeniu przy autostradzie A4, przy dużych miejskich aglomeracjach oraz funkcjonującej na terenie Gminy Kostomłoty podstrefy Legnickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej (LSSE), istnieje duży potencjał tworzenia nowych miejsc pracy. Stąd plan ogólny przewiduje wyznaczenie znacznych obszarów ze strefą gospodarczą, aby stworzyć warunki do dalszego rozwoju strefy usług i oferty inwestycyjnej.

Na terenie Gminy Kostomłoty funkcjonują 2 linie publicznej komunikacji zbiorowej, o łącznej długości 52 km w jednym kierunku, działające na podstawie ustawy o publicznym transporcie zbiorowym. Funkcjonowanie komunikacji gminnej pozwala mieszkańcom naszej gminy na dotarcie do usług oferowanych w Kątach Wrocławskich, a także poprzez połączenie kolejowe i autobusowe do Wrocławia (do szkoły, pracy czy np. do lekarza).

2) Infrastruktura społeczna

Głównym ośrodkiem stanowiącym centrum życia społecznego jest wieś Kostomłoty. Tu znajduje się siedziba Urzędu Gminy, Urząd Stanu Cywilnego, Gminna Biblioteka Publiczna w Kostomłotach z filiami w Karczycach i Osieku oraz Gminny Ośrodek Kultury. Kostomłoty to zagłębie licznych drobnych firm usługowych z branży stolarskiej. W gminie funkcjonują m.in. firmy budowlane, transportowe, obróbki metali. Dostępność do branży fryzjersko - kosmetycznej zapewniają liczne salony fryzjerskie i salon kosmetyczny. Dostęp do branży spożywczej zapewniają m.in. markety DINO, Stokrotka oraz liczne drobne sklepy.

Na terenie gminy Kostomłoty działają szkoły, dla których organem prowadzącym jest Wójt Gminy Kostomłoty:

1. Szkoła Podstawowa im. Marii Konopnickiej w Kostomłotach,
2. Szkoła Podstawowa im. Jana Brzechwy w Mieczkowie,
3. Szkoła Podstawowa im. św. Jana Bosko w Karczycach

oraz Zespół Szkolno-Przedszkolny „Nasza Szkoła” w Piotrowicach, dla którego organem prowadzącym jest Stowarzyszenie „Nasza Szkoła w Piotrowicach.” Wszystkie szkoły podstawowe są szkołami z oddziałami przedszkolnymi i zapewniają edukację szkolną i przedszkolną w pełnym zakresie.

Na terenie Gminy Kostomłoty funkcjonuje także Żłobek Gminny „Wesołe Skrzaty” w Kostomłotach.

Funkcję centrów społecznych w poszczególnych miejscowościach pełnią świetlice wiejskie.

Ponadto w Osieku działa Dzienny Dom Seniora, który oferuje wsparcie dla osób starszych, zapewniając im miejsce do spędzania czasu oraz uczestnictwa w różnych aktywnościach.

Przestrzenie publiczne w poszczególnych miejscowościach tworzą najczęściej parki podworskie i przestrzenie wokół obiektów gminnych najczęściej świetlic wiejskich. Gmina planuje w Kostomłotach zagospodarowanie terenu Rynku, obejmujące m.in. przebudowę nawierzchni, sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, wykonanie kanalizacji deszczowej, chodników, alejek, parkingów, oświetlenia LED oraz utworzenie terenów zielonych. W centrum Rynku ma powstać miejsce wypoczynku i integracji mieszkańców z deptakiem, fontanną, ławkami, zielenią, sceną plenerową oraz budkami na produkty lokalne przy Domu Kultury.

3) Infrastruktura techniczna

Mieszkańcy gminy korzystają ze zbiorowego zaopatrzenia w wodę, a obsługą istniejących urządzeń
i sieci wodociągowych zajmuje się Zakład Gospodarki Komunalnej w Kostomłotach Sp. z.o.o., zapewniający dostawę wody w 30 miejscowościach Gminy Kostomłoty i w 1 miejscowości Gminy Kąty Wrocławskie (m. Sokolniki) – ogółem dla ponad 7000 mieszkańców. Na terenie gminy eksploatowanych jest 5 ujęć i stacji uzdatniania wody[5]. Studnie głębinowe zlokalizowane są w miejscowościach Bogdanów, Kostomłoty, Piotrowice, Ramułtowice, Wilków Średzki. Są to studnie wiercone o głębokości 50-90 m.

Budynki mieszkalne podłączone są w 97,8% do sieci wodociągowej i w 59,3% do sieci kanalizacyjnej. Tym samym z wodociągu korzysta około 99,1% mieszkańców gminy, a z kanalizacji 63,1%.

Oczyszczanie ścieków odbywa się w mechaniczno-biologicznej Oczyszczalni Ścieków w Piotrowicach. Oczyszczalnia może przyjąć i oczyścić ścieki z terenu całej gminy w ilości Qśr.d. =1700,00 m^3 na dobę, od równoważnej liczby mieszkańców (RLM) 11000. Średniodobowa liczba ścieków oczyszczonych w okresie od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. to 536,50 m^3 na dobę. Oczyszczalnię charakteryzują nowoczesne rozwiązania techniczne oraz wymagany prawem stabilny skład ścieków oczyszczonych.

Odbiór ścieków poprzez sieć kanalizacyjną realizowany jest z 16 na 28 miejscowości w gminie. Są to miejscowości: Kostomłoty, Piotrowice, Zabłoto, Jenkowice, Piersno, Paździorno, Wichrów, Lisowice, Samborz, Jakubkowice, Siemidrożyce, Chmielów, Wilków Średzki, Wnorów, Jarząbkowice, Karczyce. Odbiór ścieków odbywa się przy pomocy 28 przepompowni tj.

- po 1 w Wichrowie, Paździornie Jenkowicach, Siemidrożycach, Samborzu i Wnorowie,
- po 2 w Kostomłotach, Zabłociu, Piersnie, Chmielowie, Wilkowie Średzkim, Jarząbkowicach, Karczycach i Jakubkowicach,
- po 3 w Piotrowicach, Lisowicach.

Pozostała część gminy posiadająca zbiorniki bezodpływowe obsługiwana jest przy pomocy wozu asenizacyjnego.

W Kostomłotach działa także Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK). Jest to uzupełnienie selektywnej zbiórki odpadów na terenie gminy oraz umożliwia pozbycia się tzw. odpadów problemowych w ramach miesięcznej opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

21. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.

Audyt krajobrazowy województwa dolnośląskiego to dokument planistyczny mający na celu ochronę
i kształtowanie krajobrazu w procesie planowania przestrzennego. Został opracowany przez Instytut Rozwoju Terytorialnego na zlecenie Urzędu Marszałkowskiego Województwa Dolnośląskiego. W audycie krajobrazowym identyfikuje się krajobrazy występujące na obszarze województwa, określa ich cechy charakterystyczne oraz dokonuje oceny ich wartości. Dla krajobrazów najcenniejszych (tzw. priorytetowych) oraz obszarów objętych ochroną prawną

[5] Północna część gminy leży w zasięgu trzeciorzędowego zbiornika wód podziemnych GZWP 319 Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska. Piętro trzeciorzędowe stanowi główne źródło zaopatrzenia gminy Kostomłoty w wodę. W utworach czwartorzędowych na terenie gminy istnieje obszar zasobny w wodę, związany z systemem dolin kopalnych w rejonie wsi Bogdaszowice – Jarząbkowice. Południowo-zachodnia część gminy położona jest w regionie podsudeckim, charakteryzującym się niekorzystnymi warunkami wodnymi.

formułuje się rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów - ich wartości przyrodniczych, kulturowych, historycznych, estetyczno-widokowych, a także architektonicznych oraz urbanistycznych i ruralistycznych[6].

Na podstawie projektu audytu, udostępnionego do publicznego wglądu w dniach od 19 marca do 1 maja 2025 r., na obszarze Gminy Kostomłoty nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe w ramach Audytu krajobrazowego województwa dolnośląskiego.

22. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

Na potrzeby przygotowania projektu planu ogólnego gminy Kostomłoty wykorzystano opracowanie ekofizjograficzne poprzez m.in. uwzględnienie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż urządzania i kształtowania terenów zieleni, systemów transportowych i komunikacji publicznej, walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych. Ma to odzwierciedlenie w odpowiednich strefach i ich parametrach.

IV. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE KOSTOMŁOTY

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono zgodnie ze wzorem

$$\mathbf{ZAP = M_{20} – PUM_0 / P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} – prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększona o 5%,

PUM_0 – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi,

P_{20} – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększona o 5% - M_{20}

Zgodnie z danymi opracowanymi przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców gminy Kostomłoty (Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060) udostępnioną przez Główny Urząd Statystyczny (aktualizacja z listopada 2024 r.) przyjęto dane wynikające z w/w prognozy demograficznej dla gminy Kostomłoty a następnie powiększono ją o 5%.

Tab. 3. Prognozowana liczba ludności w gminie Kostomłoty obejmująca najbliższe 20 lat (2023 r-2043 r.)

rok	***2023***	***2024***	***2025***	***2026***	***2027***	***2028***	***2029***	***2030***	***2031***	***2032***	***2033***
progn. l. ludn	7186	7191	7190	7189	7223	7261	7287	7291	7288	7279	7264
rok	***2034***	***2035***	***2036***	***2037***	***2038***	***2039***	***2040***	***2041***	***2042***	***2043***	
progn. l. ludn	7245	7228	7218	7197	7182	7158	7140	7131	7113	**7098**	

[6] https://geoportal.dolnyslask.pl/imap/#gpmap=gp126

Źródło: GUS, dane wg stanu z grudnia 2024 r.

- Uwzględniając powyższą prognozę demograficzną dla gminy Kostomłoty prognozowana liczba mieszkańców w roku 2043 tj. za 20 lat powiększona o 5% wynosi:
  - M_{20} = 7098 x 1,05 = 7452,9

- Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie – PUM_0 zgodnie z danymi z GUS (na rok 2023) wynosi 214 334 m^2
  - PUM_0 = 214 334 m^2

- Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca – P_{20}

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczona według następującego wzoru: $P_{20} = 3P_0 – 2_{P\text{-}10}$

gdzie:

P_0 - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS (na rok 2023) wynosi 29,9 m^2 /os. – najnowsze dane,

P_{-10} - powierzchni użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane wynosi 28,0 m^2 /os (rok 2013)

Tym samym:

$$P_{20} = 3 \text{ x } 29,9 – 2 \text{ x } 28,0 = 89,7 – 56 = 33,7 \text{ m}^2 \text{ /os}$$

W związku z tym, że prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) jest mniejsza niż 40 m^2 na jednego mieszkańca przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m^2 na jednego mieszkańca.

$$P_{20} = 40 \text{ m}^2 \text{ /os}$$

Uwzględniając powyższe dane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi, po zaokrągleniu do pełnej liczby:

ZAP = 7452,9 os – 214 334 m^2/ 40m^2 /os = 7452,9 os – 5358,35 os = 2 095 os

V. OBOWIĄZUJĄCE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY, W TYM OBSZARY NA KTÓRYCH OKREŚLONO WG OBOWIĄZUJĄCYCH MPZP PRZEZNACZENIE UMOŻLIWIAJĄCE REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ

Na terenie gminy Kostomłoty obowiązuje 49 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, których zestawienie prezentuje poniższa tabela:

Tab. 4. Obowiązujące plany miejscowe na terenie gminy Kostomłoty

L.p.	Nazwa	Przeznaczenie	Pow. [ha]	Data uchwały /Ważny od	Dziennik Urz. Woj. Dolno.	Uchwała
1	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty zatwierdzonego uchwałą nr VII/30/90 Rady Gminy w Kostomłotach z dnia 26 września 1990r. która obejmuje obszar działki o numerze ewidencyjnym	Eksploatacja złóż kopalin	128.05	23.11.1999 / 26.01.2000	nr 1, poz. 10 z 2000-01-11	XII/80/99

	330 we wsi Piersno z przeznaczeniem na eksploatacje złoża kopalin pospolitych.					
2	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty obejmującego obszar działek o numerach ewidencyjnych 202/1 i 202/2 we wsi Piotrowice z przeznaczeniem na tereny produkcyjno - usługowe i handlowe	Tereny zabudowy produkcyjno-usługowo-handlowej	0.24	18.02.2000 / 29.04.2000	nr 13, poz. 245 z 2000-04-14	XVI/112/00
3	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części działki nr 330 we wsi PIERSNO wraz z sąsiadującymi drogami z przeznaczeniem na zakład utylizacji odpadów komunalnych	Zakład utylizacji odpadów	14.53	14.12.2001 / 13.02.2002	nr 9, poz. 248 z 2002-01-29	XXXVIII/239/01
4	w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty, dla terenu położonego w Lisowicach, obręb Chmielów, w granicach oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik graficzny do uchwały.	Zabudowa mieszkaniowa	76.67	22.02.2002 / 02.05.2002	nr 41, poz. 1108 z 2002-04-17	XL/248/02
5	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w północno-wschodniej części wsi Kostomłoty	Zabudowa mieszkaniowa, zagrodowa, usługowa, tereny rolnicze	87.15	25.02.2005 / 30.04.2005	nr 57, poz. 1242 z 2005-03-30	XXV/131/05
6	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Wichrów oraz terenów położonych w południowej części wsi Kostomłoty	Aktywizacja gospodarcza, zabudowa mieszkaniowa, zagrodowa, usługowa, tereny rolnicze	555.23	27.11.2007 / 15.03.2008	nr 34, poz. 470 z 2008-02-13	XV/65/07
7	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla terenu położonego we wsi Lisowice	Tereny usług sportu i rekreacji	4.13	26.10.2010 / 24.01.2011	nr 246, poz. 4153 z 2010-12-24	LVII/322/10

8	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty obejmującego zabytkowy park wraz z zespołem folwarcznym w miejscowości Ramułtowice.	Zabudowa mieszkaniowo-usługowa w zespole folwarcznym, usługi kultury, zieleń urządzona	12.03	31.01.2011 / 02.04.2011	nr 50, poz. 670 z 2011-03-02	VI/27/11
9	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Wichrów oraz terenów położonych w południowej części wsi Kostomłoty dla działki nr 485/3, AM-2, obręb Kostomłoty	Tereny obsługi komunikacji	0.96	31.05.2011 / 26.08.2011	nr 156, poz. 2677 z 2011-07-26	X/66/11
10	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Wichrów oraz terenów położonych w południowej części wsi Kostomłoty dla części działek nr 122/5, 121/3, 120/8, AM-1, obręb Wichrów	Tereny obsługi komunikacji	0.75	29.11.2011 / 31.01.2012	poz. 132 z 2012-01-16	XVII/98/11
11	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Wichrów oraz terenów położonych w południowej części wsi Kostomłoty dla lokalizacji farmy wiatrowej wraz z niezbędną infrastrukturą	Tereny farmy wiatrowej, zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej, tereny rolnicze	377.2	27.09.2011 / 19.01.2012	nr 267, poz. 5081 z 2011-12-19	XIII/82/11
12	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla działek nr 230, 241/1, 241/2, 241/3 oraz dla części działki nr 219 AM-3 obręb Kostomłoty	Tereny aktywizacji gospodarczej	5.48	01.08.2012 / 20.09.2012	poz. 3064 z 2012-09-05	XXVI/132/12
13	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla części działek nr 230, 241/1, 241/2, 241/3, AM-3 obręb Kostomłoty	Tereny aktywizacji gospodarczej	0.47	28.01.2014 / 26.02.2014	poz. 645 z 2014-02-11	XLV/251/14
14	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie Godków	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, zieleni, rolnicze	51.33	30.09.2014 / 25.11.2014	poz. 4749 z 2014-11-10	LII/306/14
15	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty obejmującego zabytkowy park wraz z zespołem folwarcznym w miejscowości	Tereny zabudowy usługowej	0.05	29.12.2015 / 26.01.2016	poz. 134 z 2016-01-11	XVII/94/15

	Ramułtowice w granicach działki nr 40, obręb Ramułtowice					
16	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie Zabłoto	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, zieleni, rolnicze	481.53	26.01.2016 / 14.05.2016	poz. 1989 z 2016-04-13	XVIII/100/16
17	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla terenów położonych w obrębach Bogdanów, Godków, Kostomłoty, Paździorno, Piotrowice, przewidzianych pod lokalizację farmy wiatrowej wraz z niezbędną infrastrukturą	Tereny farmy wiatrowej, zieleni, tereny rolnicze	706.54	16.03.2016 / 25.04.2016	poz. 1594 z 2016-03-25	XXI/117/16
18	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie Osiek	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej, zieleni, rolnicze	926.33	16.03.2016 / 13.07.2016	poz. 3005 z 2016-06-28	XXI/115/16
19	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Przybków - Klecina	Teren infrastruktury technicznej	11.39	06.09.2016 / 29.09.2016	poz. 4205 z 2016-09-14	XXVI/165/16
20	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północno - zachodniej, centralnej i południowej części wsi Kostomłoty	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej, produkcyjno-usługowej, zieleni, rolnicze	156.04	06.09.2016 / 18.12.2016	poz. 5164 z 2016-11-17	XXVI/166/16
21	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie Bogdanów	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej, produkcyjno-usługowej, zieleni, rolnicze	465.8	28.04.2017 / 26.05.2017	poz. 2390 z 2017-05-11	XXXVIII/226/17
22	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla istniejących cmentarzy położonych w obrębach Jakubkowice i Samborz wraz z sąsiadującymi	Tereny istniejących cmentarzy	29	30.05.2017 / 28.06.2017	poz. 2850 z 2017-06-13	XXXIX/234/17

	obszarami					
23	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomł,oty dla obszaru położonego w obrębie Szymanowice	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkanioow-usługowej, usług sportu i rekreacji, zagrodowej, powierzchniowej eksploatacji kopaliny, rolnicze	192.79	27.06.2017 / 26.07.2017	poz. 3191 z 2017-07-11	XL/240/17
24	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie Samsonowice	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej, rolne	138.44	27.06.2017 / 26.07.2017	poz. 3192 z 2017-07-11	XL/241/17
25	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie Piotrowice i Paździorno	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej, usług sportu i rekreacji, zabudowy w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zieleni, rolnicze, dróg publicznych	1384.64	12.09.2017 / 02.11.2017	poz. 3999 z 2017-10-02	XLI/257/17
26	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie Budziszów, Ramułtowice, Karczyce, Jarząbkowice oraz Chmielów	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej, usług sportu i rekreacji, zabudowy w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zieleni, rolnicze, dróg publicznych	2629.54	30.10.2017 / 17.12.2017	poz. 4753 z 2017-11-16	XLIII/265/17

27	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie Mieczków	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej, usług sportu i rekreacji, zabudowy w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zieleni, rolnicze, dróg publicznych	687.6	31.01.2018 / 27.02.2019	poz. 687 z 2019-02-12	XLVI/285/18
28	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Godków - zmiana nr 1	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zabudowy zagrodowej	11.15	28.12.2018 / 25.01.2019	poz. 264 z 2019-01-10	III/22/18
29	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Wichrów oraz terenów położonych w południowej części wsi Kostomłoty dla działek 120/5 i 118/3, obręb Wichrów	teren zabudowy usługowej i obsługi komunikacji samochodowej	0.29	26.03.2019 / 20.04.2019	poz. 2299 z 2019-04-05	VI/56/19
30	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Jenkowice	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej, usług sportu i rekreacji, zabudowy w gospodarstwach rolnych, obsługi rolnictwa, zieleni, infrastruktury technicznej	402.61	26.03.2019 / 20.04.2019	poz. 2301 z 2019-04-05	VI/59/19
31	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Samborz	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej mieszkaniowo-usługowej, usługowej, usług sportu i rekreacji, zabudowy w gospodarstwach rolnych, obsługi rolnictwa, usług publicznych zieleni, lasów,	553.46	26.03.2019 / 25.04.2019	poz. 2436 z 2019-04-10	VI/60/19

		rolnicze, infrastruktury technicznej, dróg publicznych				
32	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Piersno	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej mieszkaniowo-usługowej, usługowej, usług sportu i rekreacji, zabudowy w gospodarstwach rolnych, obsługi rolnictwa, usług publicznych zieleni, lasów, rolnicze, infrastruktury technicznej, dróg publicznych	964.29	29.05.2019 / 26.06.2019	poz. 3728 z 2019-06-11	VIII/68/19
33	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w północno-wschodniej części wsi Kostomłoty - zmiana nr 1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, wód i komunikacji	7.71	29.05.2019 / 26.06.2019	poz. 3729 z 2019-06-11	VIII/69/19
34	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Wichrów oraz terenów położonych w południowej części wsi Kostomłoty, dla działek 128/6 i 128/7, obręb Wichrów	Teren zabudowy usługowej i usługowo-produkcyjnej	1.29	29.07.2019 / 17.08.2019	poz. 4762 z 2019-08-02	XI/84/19
35	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie Osiek	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usług sportu i rekreacji, dróg, rolnicze	12.5	24.09.2019 / 22.10.2019	poz. 5752 z 2019-10-07	XIII/96/19
36	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie Osiek dla działki nr 248/1 obręb Osiek	Teren zabudowy usługowe, produkcji, składów i magazynów	0.3	26.11.2019 / 17.12.2019	poz. 6937 z 2019-12-02	XVI/122/19
37	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	Teren zabudowy zagrodowej,	2.1	30.12.2019 / 31.01.2020	poz. 507 z 2020-01-16	XVIII/134/19

38	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru obejmującego wsie Czechy i Świdnicę Polską, obręb Świdnica Polska	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej, zabudowy w gospodarstwach rolnych, zieleni, lasów, rolnicze, infrastruktury technicznej, dróg publicznych	724.83	14.05.2021 / 08.06.2021	poz. 2502 z 2021-05-24	XXXIV/277/21
39	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru obejmującego wsie Wilków Średzki i Sobkowice, obręb Wilków Średzki	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej,sportu i rekreacji, zabudowy w gospodarstwach rolnych, zieleni, lasów, rolnicze, infrastruktury technicznej, dróg publicznych	658.44	14.05.2021 / 08.06.2021	poz. 2503 z 2021-05-24	XXXIV/278/21
40	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Budziszów, Ramułtowice, Karczyce, Jarząbkowice oraz Chmielów, dla działek nr 12, 13 i 31 obręb Budziszów, działek nr 248/2, 248/3, 248/4 i 248/5 oraz części działek nr 248/6, 248/7 i 199 obręb Ramułtowice	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, rolniczy	5.06	30.06.2022 / 26.07.2022	poz. 3610 z 2022-07-11	XLVII/392/22
41	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek w obrębach: Budziszów, Ramułtowice, Świdnica Polska i Wilków Średzki, Gmina Kostomłoty	Teren elektrowni fotowoltaicznej, infrastruktury technicznej, rolniczy, lasów	323.94	27.09.2022 / 02.11.2022	poz. 5001 z 2022-10-18	XLIX/407/22
42	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Budziszów, dla działki nr 79/2 obręb Budziszów	Teren elektrowni fotowoltaicznej, rolniczy,	86.47	25.10.2022 / 17.11.2022	poz. 5215 z 2022-11-02	L/415/22
43	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru obejmującego obręb Jakubkowice i obręb Siemidrożyce	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej mieszkaniowo-usługowej, usługowej, usług	830.37	28.03.2023 / 04.05.2023	poz. 2568 z 2023-04-19	LIX/459/23

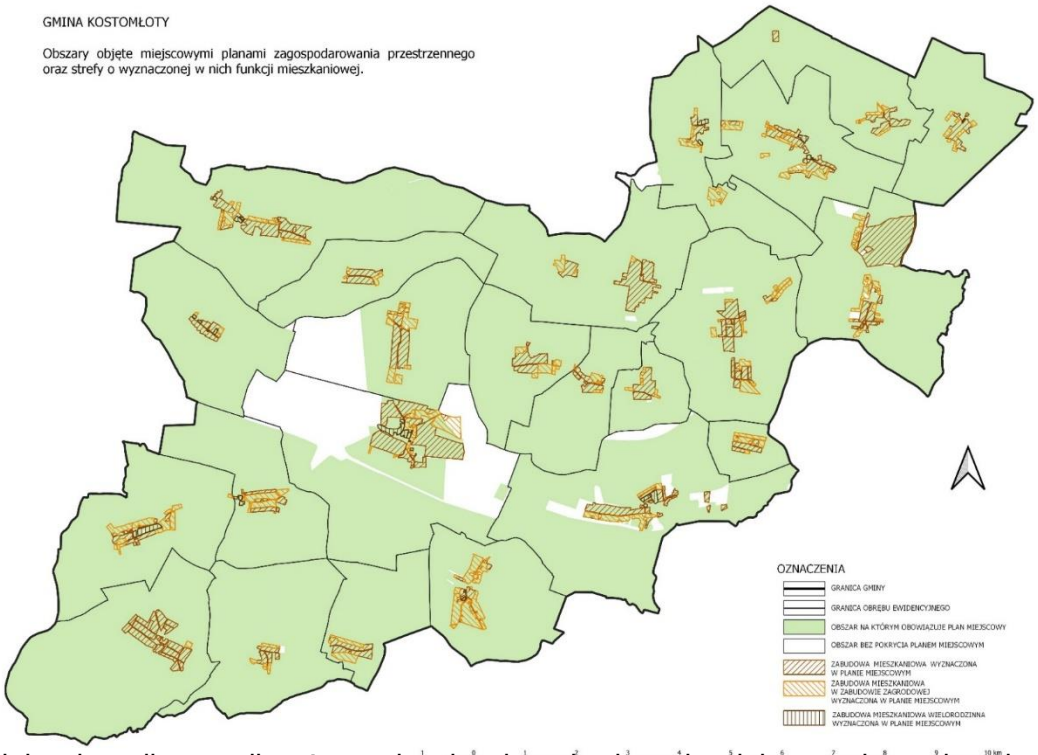
		sportu i rekreacji, zabudowy w gospodarstwach rolnych, obsługi rolnictwa, usług publicznych zieleni, lasów, rolnicze, eksploatacji złoża, infrastruktury technicznej, dróg publicznych				
44	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek w obrębach: Wichrów, Mieczków, Paździorno, Jenkowice, Piersno, gmina Kostomłoty	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, usług, gruntów ornych i upraw	6.77	24.10.2023 / 02.12.2023	poz. 6199 z 2023-11-17	LXVI/489/23
45	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek w obrębach: Ramułtowice, Budziszów i Chmielów, gmina Kostomłoty	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, rolnictwa z zakazem zabudowy, komunikacji	8.25	24.10.2023 / 02.12.2023	poz. 6200 z 2023-11-17	LXVI/490/23
46	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 334/5, obręb Kostomłoty	Teren zabudowy mieszkaniowej	0.04	30.07.2025 / 30.06.2025	poz. 3288 z 2025-07-15	XIX/116/25
47	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 238/344, obręb Ramułtowice, gmina Kostomłoty	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0.3	30.07.2025 / 30.06.2025	poz. 3289 z 2025-07-15	XIX/117/25
48	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 135/3, 135/4, obręb Osiek, gmina Kostomłoty	Teren zabudowy usługowej	0.49	30.07.2025 / 30.06.2025	poz. 3290 z 2025-07-15	XIX/118/25
49	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek: nr 1/5, 1/6, 1/7, obręb Budziszów, nr 91, obręb Mieczków, nr 15, obręb Paździorno, nr 25, 36/1, 36/2, 37, 38, 129, obręb Ramułtowice, oraz nr 118, 289, 291, 292/1, 292/2, 293, obręb Świdnica Polska	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, rolniczy	17.49	28.04.2026 /23.05.2026	poz. 2265 z 2026-05-08	XXIX/187/26

Obszar objęty miejscowymi planami wynosi łącznie ponad 13 723 ha, co stanowi pokrycie 94 % powierzchni obszaru gminy.

Zgodnie z przeprowadzoną analizą w/w miejscowych planów dopuszczono lokalizację zabudowy mieszkaniowej na następujących terenach oznaczonych symbolami:

- M, MM – teren zabudowy mieszkaniowej,
- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- M/U, MU – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- RM – tereny zabudowy zagrodowej

Rys. 1. Obszary objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz strefy o wyznaczonej w nich funkcji mieszkaniowej.



Z dalszej analizy wynika, że w obowiązujących planach miejscowych powierzchnia obszarów, na których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej wynosi łącznie 997,6323 ha z czego:

- Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M, MM, MN, MN/U, M/U, MU) – 663,8404 ha/ 285,0070 ha terenów niezagospodarowanych,
- Zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) – 28,8198 ha/ 8,2611 ha terenów niezagospodarowanych
- Zabudowy mieszkaniowej w zabudowie zagrodowej (RM) – 301,7910 ha / 188,6054 ha terenów niezagospodarowanych,

Łącznie plany miejscowe, na obszarach których dopuszczono zabudowę mieszkaniową, a jeszcze niezagospodarowane, posiadają powierzchnię 481,8735 ha.

VI. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE W STREFACH O KTÓRYCH MOWA W ART. 13C UST. 2 PKT 1–3 USTAWY

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, do obliczenia chłonności uwzględnia się powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami. Mając na uwadze Art. 13d ust. 1 ustawy, który mówi, że wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy, w pierwszej kolejności dokonano obliczeń chłonności terenów, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a które jeszcze nie zostały zabudowane. Do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych wykorzystano dane pochodzące z mapy ewidencji gruntów i budynków oraz przeprowadzono inwentaryzację urbanistyczną – m.in. wizję terenową oraz dane pochodzące z ortofotomapy udostępnianej przez GUGiK.

W tym celu obliczono:

a) nadziemną intensywność dla zabudowy istniejącej. Dla obliczenia intensywności zabudowy mieszkaniowej, która docelowo mogłaby odzwierciedlić przyszłe zagospodarowanie terenów objętych mpzp, wybrano fragmenty na tych obszarach już zagospodarowanych. Do obliczeń przyjęto powierzchnię wszystkich budynków mieszkalnych zlokalizowanych w granicach wybranego terenu, powierzchnię działek, na których są położone oraz średnią ilość kondygnacji; parametr ten został przyjęty w odniesieniu do badanego obszaru, jako stopień zagęszczenia zabudowy,
b) wskaźnik korelacji – liczbę osób na 1ha w ramach terenów z funkcją mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną i w zabudowie zagrodowej dla każdego z obrębów gminy.

Średnia intensywność istniejącej zabudowy mieszkaniowej z każdego obrębu ewidencyjnego na terenach objętych mpzp wynosi 0,4 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 0,3 dla zabudowy zagrodowej oraz 0,4 dla zabudowy wielorodzinnej. Dla dalszych obliczeń dotyczących nowej zabudowy, jaka może powstać na terenie całej gminy, biorąc pod uwagę nie tylko powyższe istniejące uwarunkowania terenów objętych mpzp, ale także realne trendy oraz wskaźniki przyjęte w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przyjmuje się szacunkową nadziemną intensywność zabudowy indywidualnie dla każdej wyznaczonej strefy.

Wskaźnik korelacji (Wk) został wyznaczony w oparciu o charakterystykę obszarów z zabudową mieszkaniową w każdym obrębie a do obliczeń przyjęto faktyczną powierzchnię zabudowaną wyodrębnionego obszaru (Wp), w tym wykorzystywaną pod określoną funkcję, liczbę budynków mieszkalnych w tymże obszarze (Lb), założenie, że 1 budynek mieszkalny odpowiada jednemu mieszkaniu oraz wykorzystano dane GUS dot. liczby osób na mieszkanie (3,18 os/mieszkanie dla gminy Kostomłoty wg danych na rok 2023) (Wos).

Wskaźnik korelacji wyrażony w liczbie osób na 1 ha dla terenów już zabudowanych wyznaczono w oparciu o ustalone powyżej założenia zgodnie ze wzorem:

$$Wk = (Lb * Wos) / Wp$$

Po oszacowaniu wyżej wymienionych wskaźników dokonano obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych, co wyrażone zostało w poniższej tabeli. Z uwagi na zapisy planu miejscowego pogrupowano tereny na dwa rodzaje, gdzie dopuszczono lokalizację zabudowań mieszkaniowych (jak wyżej). Przyjęto również odpowiedni wskaźnik wykorzystania terenu pod funkcję mieszkaniową z uwagi na dualność lub potrójność możliwych funkcji terenów.

Tab. 5. Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów miejscowych

Teren zabudowy mieszkaniowej w obowiązujących MPZP - funkcja		**Powierzchnia terenów niezabudowanych, objętych mpzp [ha]**	**wskaźnik wykorzystania pod funkcję mieszkaniową**	**powierzchnia pod funkcję mieszkaniową Wp [ha]**	**szacunkowa intensywność zabudowy Wi**	**Wskaźnik korelacji [os/ha] Wk**	**Szacunkowa chłonność terenu wyrażona liczbie osób***
Bogdanów	MN	3,4593	0,7	2,42151	0,4	18	17
	RM	2,5483	0,5	1,2742	0,3	14	5
Budziszów	MN	5,169	0,7	3,6183	0,4	17	25
	RM	9,0004	0,5	4,5002	0,3	17	23
Chmielów	MN	61,3782	0,7	42,9647	0,4	25	430
	RM	17,0795	0,5	8,5398	0,3	16	41
Godków	MN	6,3658	0,7	4,4561	0,4	20	36
	RM	9,3271	0,5	4,6636	0,3	15	21
Jakubkowice	MN	8,3803	0,7	5,8662	0,4	20	47
	RM	7,3321	0,5	3,6661	0,3	15	16
Jarząbkowice	MN	4,9849	0,7	3,4894	0,4	15	21
	RM	5,9003	0,5	2,9502	0,3	15	13
Jenkowice	MN	5,8324	0,7	4,0827	0,4	15	24
	RM	2,2486	0,5	1,1243	0,3	12	4
Karczyce	MN	5,5958	0,7	3,9171	0,4	15	24
	RM	3,3044	0,5	1,6522	0,3	12	6
Kostomłoty	MN	23,0393	0,65	14,9755	0,4	25	150
	RM	3,5127	0,5	1,7564	0,3	15	8
	MW	4,9463	0,6	2,9678	0,4	35	42
Mieczków	MN	5,468	0,7	3,8276	0,4	17	26
	RM	14,4239	0,5	7,2120	0,3	15	32
	MW	0	0,6	0,0000	0,4	25	0

Osiek	MN	26,3093	0,7	18,4165	0,3	17	94
	RM	0	0,5	0,0000	0,3	15	0
Październorno	MN	2,9067	0,7	2,0347	0,4	18	15
	RM	24,2488	0,5	12,1244	0,3	14	51
Piersno	MN	18,4868	0,7	12,9408	0,4	24	124
	RM	14,3696	0,5	7,1848	0,3	17	37
Piotrowice	MN	10,1868	0,7	7,1308	0,4	18	51
	RM	4,551	0,5	2,2755	0,3	15	10
	MW	0,3613	0,6	0,2168	0,4	35	3
Ramułtowice	MN	9,1938	0,7	6,4357	0,4	18	46
	RM	15,2818	0,5	7,6409	0,3	15	34
	MW	2,9534	0,6	1,7720	0,4	25	18
Samborz	MN	2,9751	0,7	2,0826	0,4	15	12
	RM	1,6759	0,5	0,8380	0,3	15	4
Samsonowice	MN	5,2223	0,7	3,6556	0,4	15	22
	RM	5,5678	0,5	2,7839	0,3	15	13
Siemidrożyce	MN	6,2573	0,7	4,3801	0,4	15	26
	RM	1,0257	0,5	0,5129	0,4	15	3
Szymanowice	MN	4,5355	0,7	3,1749	0,4	15	19
	RM	3,3946	0,5	1,6973	0,3	12	6
Świdnica Polska	MN	29,4055	0,7	20,5839	0,4	17	140
	RM	7,4257	0,5	3,7129	0,4	17	25
Wichrów	MN	7,8116	0,7	5,4681	0,4	15	33
	RM	7,9851	0,5	3,9926	0,4	12	19
Wilków Średzki	MN	25,6417	0,7	17,9492	0,4	15	108
	RM	12,9797	0,5	6,4899	0,4	15	39
Zabłoto	MN	6,4013	0,7	4,4809	0,4	15	27
	RM	15,4221	0,5	7,7111	0,3	12	28
A. szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów wyrażona w liczbie mieszkańców							**2018**
B. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ (wyrażone w liczbie mieszkańców)							**2095**
PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH W GRANICACH OBWIĄZUJĄCYCH PLANÓW WYRAŻONE W %							**96%**

(A/B)*100%	

*Sposób obliczenia szacunkowej chłonności terenu (wyrażonej w liczbie osób: S_{CH} = Wp x Wi x Wk

Zgodnie z wyliczoną szacunkową chłonnością terenów umożliwiających lokalizację funkcji mieszkaniowej w granicach obszarów przewidzianych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego możliwe jest rozmieszczenie 2018 osób.

VII. PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE

Zgodnie z przedstawionymi powyżej obliczeniami, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Kostomłoty w perspektywie 20 lat wynosi ZAP = 2095 osób. Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy, w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Zatem suma chłonności terenów niezabudowanych winna znaleźć się w przedziale:

ZAPmin = 2095*0,7 = **1467** osób a **ZAPmax**= 2095*1,3= **2724** osoby.

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy, w przypadku, gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy. Z uwagi na fakt, że chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych nie przewyższa wartości zapotrzebowania powiększonego do 130%, istnieje możliwość wyznaczania stref planistycznych o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 w miejscach, gdzie nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pod tożsame funkcje.

Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych wynosi 2032 osoby. Po uwzględnieniu różnicy wynikającej z istniejących luk w zabudowie w obowiązujących planach pod zabudowę mieszkaniową, rezerwa, jaka pozostaje do wykorzystania to między 230 a 859 osób.

B- A = 2095 – 2032 = 63 os.

$B_{max(130\%)}$ - A = 2724 – 2032 = 692

Po przeliczeniu ilości osób na powierzchnię, przy wykorzystaniu wskaźnika powierzchni użytkowej P_{20} = 40,0 m^2 istnieje w planie możliwość wyznaczenia nowej powierzchni użytkowej pod funkcję mieszkaniową z wyłączeniem terenów objętych mpzp od 2520 m^2 do 27680 m^2.

Zgodnie z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. z 2023 poz. 2758) wyłącznie w trzech strefach możliwa jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej, tj.:

– w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oznaczonej symbolem SW,
– w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oznaczonej symbolem SJ,
– w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową oznaczonej symbolem SZ.

Plan ogólny wyznacza w/w strefy wyłącznie:

- dla terenów, dla których przewidziana jest możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej w obowiązujących miejscowych planach,
- dla terenów, dla których przewidziana jest możliwość realizacji zabudowy letniskowej, budynków rekreacji indywidualnej w obowiązujących miejscowych planach (wprowadzono strefę SJ)
- na obszarze zgodnym z obowiązującym zainwestowaniem,
- na obszarach uzupełnienia zabudowy, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy na krańcowych częściach miejscowości, wzdłuż istniejących dróg
- jako kontynuacja istniejącej zabudowy budynkami rekreacji indywidualnej

Po wykonaniu planu ogólnego oszacowano jak niżej:

symbol strefy	łączna powierzchnia strefy [ha]
SJ	691,6392
SW	88,6800
SZ	273,5169
RAZEM	1053,8361

Uwzględniając proporcje między funkcją mieszkaniową w strefach SJ, SW oraz SZ a innymi funkcjami z profili podstawowych i dodatkowych dla poszczególnych stref planistycznych przyjęto udział zabudowy wykorzystanej stricte pod zabudowę mieszkaniową na poziomie 50%. Dużą rolę w określeniu udziału miało dalsze zapotrzebowanie na budynki rekreacji indywidualnej w gminie a także specyfika zabudowy gminy Kostomłoty charakteryzująca się wymieszaniem zabudowy jednorodzinnej, wielorodzinnej i zagrodowej a także drobnych usług.

Dodatkowo przyjęto, że na w/w terenach:

a) udział funkcji zabudowy budynkami mieszkalnymi został oszacowany indywidualnie dla każdej strefy i został przedstawiony w tabeli nr 3,

b) wskaźnik intensywności zabudowy budynków mieszkalnych wyrażony jako udział powierzchni mieszkaniowej w stosunku do powierzchni pozostałej zabudowy:

– dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej wyniesie 0,6 lub 0,45 (60% lub 45% zabudowy) w zależności od potencjału i charakterystyki poszczególnych miejscowości,

– dla zabudowy zagrodowej wyniesie 0,4 (40% zabudowy);

c) wskaźnik korelacji wyrażony w liczbie osób na 1 ha kształtuje się na poziomie 15- 25 osób dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 12-15 osób dla zabudowy zagrodowej i 35-40 osób

dla zabudowy wielorodzinnej i wynika z istniejącego rozmieszczenia i charakteru zabudowy na terenie gminy.

Tab. 6. Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach stref planu ogólnego

Obręb (nr ewid.)	**strefa planistyczna w której zakłada się zabudowę mieszkaniową**	**Powierzchnia terenów niezabudowanych w strefie [ha]**	**udział funkcji mieszk. [%]**	**W_P**	**Wi**	**W_K**	**S_{CH}**
				powierzchnia pod tereny z funkcją mieszk. [ha]	**szacunkowa intensywność zabudowy (wyrażona w udziale powierzchni mieszkaniowej w stosunku do powierzchni zabudowy)**	**Wskaźnik korelacji wyrażony w liczbie osób na 1ha**	**szacunkowa chłonność terenu niezabudowanego wyrażona w liczbie osób (w zaokrągleniu do pełnych jednostek)**
Bogdanów 0001	SJ	4,679	0,5	2,3395	0,45	18	19
	SZ	3,1378	0,5	1,5689	0,4	14	9
Budziszów 0003	SJ	3,7223	0,5	1,86115	0,5	17	16
	SZ	7,6473	0,5	3,82365	0,4	17	26
	SW	2,448	0,5	1,224	0,45	35	19
Chmielów 0004	SJ	69,3717	0,5	34,6858	0,45	25	390
	SZ	12,692	0,5	6,346	0,4	16	41
Godków 0005	SJ	6,4839	0,5	3,24195	0,45	20	29
	SZ	9,3126	0,5	4,6563	0,4	15	28
Jakubkowice 0006	SJ	9,2663	0,5	4,6331	0,45	20	42
	SZ	6,8485	0,5	3,42425	0,4	15	21
Jarząbkowice 0007	SJ	5,0168	0,5	2,5084	0,45	15	17
	SZ	5,9852	0,5	2,9926	0,4	15	18
	SW	0	0,5	0	0,5	35	0
Jenkowice 0008	SJ	5,8345	0,5	2,91725	0,45	15	20
	SZ	2,1941	0,5	1,09705	0,4	12	5
Karczyce 0009	SJ	6,0929	0,5	3,04645	0,45	15	21
	SZ	3,1933	0,5	1,59665	0,4	12	8
Kostomłoty 0010	SJ	59,1859	0,5	29,59295	0,45	25	333
	SZ	6,3686	0,5	3,1843	0,4	15	19
	SW	13,4572	0,5	6,7286	0,5	45	151
Mieczków 0011	SJ	3,015	0,5	1,5075	0,45	17	12
	SZ	15,1078	0,5	7,5539	0,35	15	40

	SW	2,9192	0,5	1,4596	0,5	35	26
Osiek 0012	SJ	28,2707	0,5	14,13535	0,5	18	127
	SZ	0	0,5	0	0,4	15	0
Październo 0013	SJ	6,5247	0,5	3,26235	0,45	18	26
	SZ	23,6539	0,5	11,82695	0,4	14	66
Piersno 0014	SJ	19,3489	0,5	9,67445	0,45	24	104
	SZ	14,0938	0,5	7,0469	0,4	17	48
Piotrowice 0015	SJ	10,2784	0,5	5,1392	0,45	18	42
	SZ	9,9099	0,5	4,95495	0,4	15	30
	SW	0,9461	0,5	0,47305	0,6	50	14
Ramułtowice 0016	SJ	18,1747	0,5	9,08735	0,45	18	74
	SZ	13,3062	0,5	6,6531	0,4	15	40
	SW	2,8567	0,5	1,42835	0,5	30	21
Samborz 0017	SJ	3,0359	0,5	1,51795	0,5	15	11
	SZ	1,6758	0,5	0,8379	0,4	15	5
Samsonowice 0018	SJ	5,2223	0,5	2,61115	0,5	15	20
	SZ	5,556	0,5	2,778	0,4	15	17
Siemidrożyce 0019	SJ	6,2438	0,5	3,1219	0,45	15	21
	SZ	1,0257	0,5	0,51285	0,4	15	3
Szymanowice 0020	SJ	5,5131	0,5	2,75655	0,45	15	19
	SZ	2,4171	0,5	1,20855	0,4	12	6
Świdnica Polska 0021	SJ	32,0994	0,5	16,0497	0,5	17	136
	SZ	5,3064	0,5	2,6532	0,4	17	18
Wichrów 0022	SJ	9,969	0,5	4,9845	0,5	15	37
	SZ	3,7992	0,5	1,8996	0,4	15	11
	SW	2,917	0,5	1,4585	0,5	30	22
Wilków Średzki 0023	SJ	30,0439	0,5	15,02195	0,45	18	122
	SZ	10,666	0,5	5,333	0,4	15	32
	SW	0	0,5	0	0,5	25	0
Zabłoto 0024	SJ	13,8492	0,5	6,9246	0,45	15	47
	SZ	23,8654	0,5	11,9327	0,4	12	57
	SUMA CHŁONNOŚCI TERENÓW NIEZABUDOWANYCH W STREFACH Z FUNKCJĄ MIESZKANIOWĄ, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE (wyrażona w liczbie mieszkańców)						**2456**

	szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów miejscowych (wyrażona w liczbie mieszkańców)	**2032**
	ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ (wyrażone w liczbie mieszkańców)	**2095**
	PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE	**(2456/2095* 100%) = = 117%**

*Sposób obliczenia szacunkowej chłonności terenu: $S_{CH} = W_P \times W_I \times W_K$

VIII. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH I OKREŚLENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH

Wyznaczenie stref planistycznych oraz ustalenie gminnych standardów urbanistycznych w zakresie gminnego katalogu stref planistycznych obejmującego profile funkcjonalne i wartości nieprzekraczalnych parametrów, stanowi podstawowy cel sporządzenia Planu ogólnego gminy Kostomłoty.

Podstawę dla wyznaczania stref planistycznych w Planie ogólnym gminy Kostomłoty stanowiły ustalenia zawarte w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz kierunki rozwoju wskazane w Studium. W związku z powyższym, do generalnych założeń Planu ogólnego przyjęto:

- zachowanie terenów zieleni o wyraźnie ukształtowanej strukturze przyrodniczej,
- zachowanie istniejących i umożliwienie realizacji nowych terenów zabudowy mieszkaniowej. Wskazano tereny zróżnicowanych form zabudowy mieszkaniowej: wielorodzinnej, jednorodzinnej oraz zagrodowej, tworząc ofertę dla różnych grup odbiorców, przy jednoczesnym zachowaniu zwartości przestrzennej gminy. Jako priorytet założono wykorzystanie terenów zurbanizowanych i zagospodarowanych, szczególnie tych, gdzie zapewniony jest dostęp do istniejącej infrastruktury transportowej i technicznej.
- zachowanie istniejących i umożliwienie realizacji nowych przestrzeni dla produkcji i usług budujących bazę konkurencyjną dla Wrocławia, będące generatorami rozwoju gminy i gwarantujące miejsca pracy.

Oprócz kierunków wskazanych w Studium do wyznaczenia stref planistycznych oraz ustalenia maksymalnych parametrów zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej wzięto pod uwagę zapisy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przeniesienie do Planu ogólnego wypracowanych w trakcie procedur planistycznych rozwiązań stanowi kontynuację przyjętej dla danych terenów polityki przestrzennej. Wyjątek stanowią obszary, dla których:

– w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ustalony został kierunek przeznaczenia terenu odmienny od wynikającego z obowiązujących planów miejscowych,

– w wyniku dokonanych inwentaryzacji urbanistycznych zachowano funkcje oraz parametry wynikające ze stanu istniejącego.

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyznaczając strefy planistyczne umożliwiające lokalizacje zabudowy mieszkaniowej
w pierwszej kolejności uwzględniono obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach

zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszary uzupełnienia istniejącej zabudowy.

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

A) STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

	profil dodatkowy dla strefy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0.3-1.0	30-60	9-12	30-50

B) STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

	profil dodatkowy dla strefy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0.6-1.2	50-70	12-15	20

C) STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ

Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

	profil dodatkowy dla strefy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód, w kilku przypadkach dopuszczono teren wielkotowarowej produkcji rolnej	0.3-1.0	30 - 70	10-15	30-40

D) STREFA USŁUGOWA

Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	profil dodatkowy dla strefy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SU	teren zieleni naturalnej, w kilku przypadkach dopuszczono jeszcze teren składów i	0.2-1.2	10-70	7,5-30	10-60

	magazynów oraz elektrowni słonecznej maksymalna wysokość 25 m została dopuszczona tylko w strefach usługowych wyznaczonych dla terenów zagospodarowanych historycznym zespołem kościelnym)				

E) STREFA GOSPODARCZA

Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	profil dodatkowy dla strefy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	0.8 – 1.0	50-80	12-15	10-80

F) STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ

Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	profil dodatkowy dla strefy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, w kilku przypadkach dopuszczono teren elektrowni słonecznej i biogazowni	0.3 - 0.9	20-80	9-15	25-60

G) STREFA INFRASTRUKTURALNA

Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych

	profil dodatkowy dla strefy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0.3-0.8	50-70	-	10-25

H) STREFA ZIELENI I REKREACJI

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	profil dodatkowy dla strefy	maksymalna nadziemna	maksymalny udział	maksymalna wysokość	minimalny udział powierzchni

		intensywność zabudowy	powierzchni zabudowy (%)	zabudowy (m)	biologicznie czynnej (%)
SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.1-0.4	5-50	6-12	40-80

I) STREFA GÓRNICTWA

Profil podstawowy: teren górnictwa i wydobycia, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	profil dodatkowy dla strefy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SG	teren produkcji, teren usług biurowych i administracji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód lub teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6-0.8	60	10-12	40

J) STREFA CMENTARZY

Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	profil dodatkowy dla strefy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SC	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej	0,1	5-20	6,24	50-80

K) STREFA OTWARTA

Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	profil dodatkowy dla strefy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SO	brak; dla kilku terenów dopuszczono teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-

L) STREFA KOMUNIKACYJNA

Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	profil dodatkowy dla strefy	maksymalna	maksymalny	maksymalna	minimalny

		nadziemna intensywność zabudowy	udział powierzchni zabudowy (%)	wysokość zabudowy (m)	udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-

V. OBSZARY UZUPEŁNIEŃ ZABUDOWY W TYM W RAMACH ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY

Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone zgodnie z przepisami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Zgodnie z § 1 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy wyznaczono „bazowe" granice OUZ. W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy Kostomłoty i wyodrębnienia odpowiednich budynków do analizy posłużono się bazą danych ewidencji gruntów i budynków udostępnioną przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Środzie Śląskiej (licencja nr GKK.6642.1481.2024_0218_P z dnia 18.11.2024 r.) oraz udostępnioną przez Wojewódzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjne i Kartograficznej we Wrocławiu bazą danych obiektów topograficznych BDOT10k wg stanu na dzień 02.10.2024r. W celu sporządzenia obszaru uzupełnienia zabudowy w przedmiotowej bazie danych wyłączono następujące budynki o funkcji ogólnej sklasyfikowanej PKOB numerem: 102 (budynki transportu i łączności), 104 (zbiorniki, silosy i budynki magazynowe) i 108 (budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa). Z przedmiotowej bazy uwzględniono natomiast budynki według klasyfikacji środków trwałych o symbolu:

- 101 – budynki przemysłowe,
- 103 – budynki handlowo – usługowe,
- 105 – budynki biurowe,
- 106 – budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej,
- 107 – budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe,
- 109 – pozostałe budynki niemieszkalne,
- 110 – budynki mieszkalne.

Łączna powierzchnia obszaru uzupełnień zabudowy w ramach istniejącej zabudowy wyznaczona bez weryfikacji terenowej i dopuszczalnego rozszerzenia, tj. łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 (pkt 1-5) Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczanie granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy wynosi 360,1679 ha.

Pu = 360,1679 ha

Natomiast łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3 w/w Rozporządzenia wynosi ok 748,8629 ha.

Pb = 748,8629 ha

Dopuszczalne rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych na podstawie ust. 1 w/w Rozporządzenia, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy może wynieść nie więcej niż 25% różnicy powierzchni pomiędzy obszarami Pb i Pu, tj.: Pp = 25 % x (748,8629 ha – 360,1679 ha) = 25% x 388,6950 ha = 97,1737 ha

Gdzie Pb to łączna maksymalna powierzchnia powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, w którym mowa w ust. 1 w/w rozporządzenia, w wyniku rozszerzenia granic. W planie ogólnym wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczono i poszerzono
o dopuszczalną wartość:

- na obszarach objętych obowiązującymi planami, przeznaczonymi pod funkcję rolniczą, które to tereny nie uzyskały we wcześniejszych opracowaniach zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze;
- na obszarach, dla których nie obowiązuje plan miejscowy;
- uwzględniając przede wszystkim ich dostosowanie do geometrii działek ewidencyjnych, uzupełnienie części luk w zabudowie, dając możliwość uzupełnienia zabudowy w istniejącej strukturze urbanistycznej oraz
- włączając nieruchomości sąsiadujące bezpośrednio z „bazowymi" OUZ, w tym tych, dla których np. wydano pozwolenia na budowę dla nowej zabudowy,
- na obszarach, na których nie występują ograniczenia związane z występującymi uwarunkowaniami.

Łączna powierzchnia wyznaczonego obszaru wynosi 94,1750 ha, z czego obszar poszerzenia poza Pu wynosi 38,9477 ha, tym samym nie przekracza dopuszczalnego rozszerzenia, o którym mowa powyżej (tj. 97,2120 ha > 38,9477 ha). Obszary uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym na użytkach rolnych chronionych (klas III) zostały rozszerzone wyłącznie na obszarze wyznaczonym w wyniku czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3 (obszarze buforowym) oraz w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogi publicznej z wyłączeniem drogi ekspresowej.

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w Planie ogólnym gminy Kostomłoty określono obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ), które, zgodnie z art. 61 tej ustawy, stanowią jeden z warunków koniecznych dla możliwości ustalenia decyzji o warunkach zabudowy dla nowych inwestycji. Ponieważ gmina pokryta jest obecnie w około 94% powierzchni obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego uzasadnione jest zapewnienie podstaw prawnych dla możliwości inwestowania w sytuacji uzupełnienia zabudowy w istniejących lukach. Odpowiednie wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy pozwoli głównie, w przypadku zmiany obowiązujących planów, na racjonalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, ochronę systemu zieleni i terenów cennych przyrodniczo oraz kulturowo oraz na przyspieszenie procedury planistycznej w przypadku gdyby grunty wymagały zgody Ministra Rolnictwa na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze - w obszarach uzupełnienia zabudowy nie będzie wymagane uzyskanie takiej zgody.

Przy wyznaczaniu obszaru uzupełnienia zabudowy wzięto pod uwagę głównie stworzenie warunków do zmiany terenów o funkcji zagrodowej, które obowiązują na podstawie miejscowych planów, na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Gmina Kostomłoty charakteryzuje się dużym zróżnicowaniem zabudowy, często zabudowa zagrodowa przenika się z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną a dodatkowo grunty te charakteryzują się wysoką

bonitacją gleb (klasa II-III), które w przypadku zmiany mpzp będą wymagały zgody Ministra Rolnictwa na przeznaczenie na cele nierolnicze. Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy pozwoli częściowo przyspieszyć procedurę zmiany planu w obszarach uzupełnienia zabudowy, dla których nie będzie wymagane uzyskanie takiej zgody.