

STUDIUM  
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
**GMINY KOSTOMŁOTY**

KOSTOMŁOTY

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy  
Kostomłoty  
przyjęte uchwałą nr L/247/10 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 29 marca 2010 r.

Zespół głównego projektanta:  
mgr inż. Paweł Niemiec - główny projektant  
mgr inż. Tomasz Rodkiewicz

projektanci:  
mgr inż. arch. Wojciech Marszałek  
mgr inż. Barbara Jankowska  
mgr inż. Joanna Świtlińska - Robutka

zagadnienia środowiska przyrodniczego  
mgr inż. Magdalena Doniec  
dr Grzegorz Synowiec

współpraca  
Karina Konieczny  
Miłosz Szymczak

**Lex Urbi Paweł Niemiec**

**APU Tomasz Rodkiewicz**

[www.lexurbi.pl](http://www.lexurbi.pl)

[www.apu.com.pl](http://www.apu.com.pl)

Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego  
Gminy Kostomłoty  
przyjęta uchwałą nr XXV/130/12 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 30 lipca 2012 r.

główny projektant:  
mgr inż. Paweł Niemiec

projektanci:  
mgr inż. Anna Skiba  
mgr inż. Joanna Świtlińska - Robutka

zagadnienia środowiska przyrodniczego  
dr Grzegorz Synowiec  
mgr Maria Młodzianowska – Synowiec]<sup>1</sup>

Załącznik nr 1 do Uchwały nr XXV/130/12 Rady Gminy Kostomłoty  
z dnia 30 lipca 2012 r.

---

<sup>1</sup> zmiana SUIKZP przyjęta uchwałą nr XXV/130/12 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 30 lipca 2012 r.

## **Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kostomłoty**

Załącznik nr 1 do Uchwały nr XXIV/152/16 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 23 czerwca 2016 r.

### **ZESPÓŁ AUTORSKI ZMIANY STUDIUM:**

Główny projektant: dr inż. arch. Mirosław Wiśniewski

#### **Projektanci:**

mgr inż. arch. Wojciech Pardała

mgr inż. arch. Agnieszka Czyrznikowska

mgr inż. arch. Monika Bachmańska -Słowikowska

#### **Opracowanie wykonano w:**

Pracowni Projektowej

„Mirosław Wiśniewski – Urbanistyka i Architektura” Sp. z o.o.

90-710 Łódź, ul. Żeromskiego 10

Treść zmian wprowadzonych w zmianie studium uwidoczniono w tekście jasnoniebieską czcionką. Wszelkie zmiany tekstu zaopatrzone przypisami oznaczonymi dodatkowo cyfrą 2.

Łódź, czerwiec 2016 r.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> zmiana SUIKZP przyjęta uchwałą nr XXIV/152/16 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 23 czerwca 2016 r.

*[ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOSTOMŁOTY  
(zmiana nr 4 - obszar położony w obrębie wsi Siemdrożyce)*

*Załącznik nr 1  
do Uchwały nr.....  
Rady Gminy Kostomłoty  
z dnia .....*

*Treść zmian wprowadzonych w zmianie studium uwidoczniono czcionką z podkreśleniem  
i kursywą, w kolorze czarnym.*

*Wszelkie zmiany tekstu zaopatrzone przypisami oznaczonymi dodatkowo cyfrą 4.*

*Kostomłoty 2021 / 2022 r.<sup>4</sup>*

---

<sup>4</sup> zmiana SUIKZP nr 4 przyjęta uchwałą nr..... z dnia .....2022r.

## **SPIS TREŚCI:**

### **WSTĘP**

1. PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE OPRACOWANIA	8
2. CEL I ZADANIA STUDIUM	8
3. MATERIAŁY WEJŚCIOWE DO STUDIUM	9

### **UWARUNKOWANIA ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOSTOMŁOTY**

<b>1. STRUKTURA FUNKCJONALNO –PRZESTRZENNA I CHARAKTERYSTYKA ZAINWESTOWANIA</b>	<b>10</b>
1.1. PODZIAŁ FUNKCJONALNO PRZESTRZENNY GMINY KOSTOMŁOTY	10
1.2. FUNKCJE JEDNOSTEK OSADNICZYCH	11
<b>2. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY, STAN I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA</b>	<b>12</b>
2.1. POŁOŻENIE, UKSZTAŁTOWANIE I RZEŻBA TERENU	12
2.2. BUDOWA GEOLOGICZNA	12
2.3. WARUKI WODNE	12
2.4. SUROWCE NATURALNE	14
2.5. SZATA ROSLINNA	14
2.6. WARUNKI KLIMATYCZNE, ZANIECZYSZCZENIA POWIETRZA	15
2.7. OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH	16
2.8. ZAGROŻENIA ŚRODOWISKA NATURALNEGO	18
2.9. PODSUMOWANIE	20
<b>3. STAN I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA KULTUROWEGO</b>	<b>22</b>
3.1. CHARAKTERYSTYKA GŁÓWNYCH ZESPOŁÓW ZABYTKOWYCH	22
3.2. TERENY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH	23
<b>4. STAN I FUNKCJONOWANIE ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ</b>	<b>27</b>
4.1. UŻYTKOWANIE I WŁASNOŚĆ GRUNTÓW	27
4.2. STAN ŚRODOWISKA	28
4.3. ROLNICTWO	30
4.4. GOSPODARKA LEŚNA	33
<b>5. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW</b>	<b>35</b>
5.1. DEMOGRAFIA	35
5.2. OSADNICTWO	38
5.3. RYNEK PRACY	39
5.4. CHARAKTERYSTYKA ZAINWESTOWANIA	41
5.5. WARUNKI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW	47
<b>6. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY KOSTOMŁOTY</b>	<b>48</b>

6.1. OGRANICZENIA ROZWOJU	48
6.2. MOŻLIWOŚCI ROZWOJU	49
<b>7. KOMUNIKACJA</b>	<b>50</b>
7.1. SIEĆ DROGOWA	50
7.2. NATĘŻENIE RUCHU, ANALIZA STANU ISTNIEJĄCEGO I ZAGROŻENIA	51
<b>8. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b>	<b>53</b>
8.1. GOSPODARKA WODNO-ŚCIEKOWA	53
8.2. GOSPODARKA ODPADAMI	56
8.3. ENERGETYKA	59
<b>9. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z KIERUNKÓW POLITYKI PRZESTRZENNEJ SAMORZĄDU WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO</b>	<b>60</b>
<b>KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA I ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY KOSTOMŁOTY</b>	
<b>1. KIERUNKI ROZWOJU STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ</b>	<b>61</b>
1.1. CELE ROZWOJU PRZESTRZENNEGO	61
1.2. GŁÓWNE FUNKCJE GMINY I PODZIAŁ FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNY	62
1.3. PRZEKSZTAŁCENIA W STRUKTURZE FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNEJ	63
1.4. PODZIAŁ FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNY JEDNOSTEK I KIERUNKI ROZWOJU	63
1.5. GŁÓWNE ZASADY PRZEZNACZANIA TERENÓW POD ZAINWESTOWANIE ORAZ ETAPOWANIE INWESTYCJI	73
1.6. GŁÓWNE ELEMENTY UKŁADU FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNEGO	74
1.7. KIERUNKI ROZWOJU BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO	74
1.8. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ	77
1.9. KIERUNKI ROZWOJU AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ	79
1.10. KIERUNKI ROZWOJU PRODUKCJI ROLNEJ ORAZ OBSŁUGI ROLNO- SPOŻYWCZEJ	81
1.11. KIERUNKI ROZWOJU DLA TERENÓW ZIELENI	82
1.12. TERENY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ I REHABILITACJI	83
1.13. POLITYKA W ZAKRESIE PODNIESIENIA JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW	83
<b>2. KIERUNKI OCHRONY WARTOŚCI I ZASOBÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO</b>	<b>85</b>
2.1. PODSTAWOWE KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	85
2.2. OBSZARY I OBIEKTY PRAWNIE CHRONIONE	86
2.3. OCHRONA POWIETRZA	91
2.4. OCHRONA PRZED HAŁASEM I PROMIENIOWANIEM ELEKTROMAGNETYCZNYM	92
2.5. OBSZARY I OBIEKTY WSKAZANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ	92

2.6. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI <del>[LUB REKULTYWACJI]</del> <del>REKULTYWACJI, REMEDIACJI ORAZ OBSZARY ZDEGRADOWANE]</del> <sup>2</sup>	93
<b>3. KIERUNKI I ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO</b>	<b>94</b>
3.1. PODSTAWOWE KIERUNKI I ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO	94
3.2. ELEMENTY OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO UJĘTE W STUDIUM	94
3.3. STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ	95
3.4. OCHRONA ZABYTEKÓW ARCHEOLOGICZNYCH	99
3.5. OCHRONA ZABYTEKOWYCH UKŁADÓW ZIELENI	100
3.6. OBIEKTY WPISANE DO KONSERWATORSKIEGO REJESTRU ZABYTEKÓW, WOJEWÓDZKIEJ I GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW	102
<b>4. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ I GOSPODARKI LEŚNEJ</b>	<b>103</b>
4.1. OGÓLNE KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	103
4.2. KIERUNKI OCHRONY GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH	104
<b>5. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI</b>	<b>105</b>
5.1. OGÓLNE KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI	105
5.2. KIERUNKI MODERNIZACJI DRÓG	106
<b>6. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ</b>	<b>107</b>
6.1. GOSPODARKA WODNO-ŚCIEKOWA	107
6.2. GOSPODARKA ODPADAMI	109
6.3. ENERGETYKA	110
<b>7. SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM</b>	<b>114</b>
<b>8. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH ORAZ LOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH</b>	<b>116</b>
<b>9. OBSZARY WSKAZANE DO OPRACOWANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO <del>[OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ]</del><sup>2</sup></b>	<b>118</b>
<b>10. POLITYKA PROMOCJI</b>	<b>119</b>
<b>11. ZAŁĄCZNIKI DO TEKSTU</b>	<b>120</b>
<b>12. ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE</b>	<b>120</b>

<sup>2</sup> zmiana SUIKZP przyjęta uchwałą nr XXIV/152/16 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 23 czerwca 2016 r.

<sup>2</sup> zmiana SUIKZP przyjęta uchwałą nr XXIV/152/16 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 23 czerwca 2016 r.



## WSTĘP

### 1. PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE OPRACOWANIA

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kostomłoty” opracowano na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów prawnych oraz Uchwały Rady Gminy Kostomłoty Nr XII/46/07 z dnia 31 lipca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kostomłoty.

### 2. CEL I ZADANIA STUDIUM

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kostomłoty” jest dokumentem planistycznym sporządzonym dla obszaru gminy Kostomłoty zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 – z późn. zm.).

Studium określa cele i kierunki polityki przestrzennej prowadzonej przez samorząd i jest tak zwanym aktem kierownictwa wewnętrznego gminy.

Podstawą prawną sporządzenia Studium jest Uchwała Rady Gminy Kostomłoty Nr XII/46/07 z dnia 31 lipca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kostomłoty.

Zadaniem „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kostomłoty” jest:

- rozpoznanie aktualnej sytuacji obszaru objętego opracowaniem Studium, istniejących uwarunkowań oraz problemów, związanych z jej rozwojem,
- sformułowanie kierunków zagospodarowania przestrzennego i zasad polityki przestrzennej, w tym zasad ochrony interesu publicznego,
- stworzenie podstawy do koordynacji planów miejscowych i decyzji o warunkach zabudowy oraz lokalizacji inwestycji celu publicznego, wydawanych dla terenów nie posiadających miejscowych planów,
- promocja rozwoju gminy.

Studium po uchwaleniu przez Radę Gminy Kostomłoty **nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu**, lecz jest dokumentem planistycznym zawierającym normy określające kierunki i sposoby działania organów gminy.

### 3. MATERIAŁY WEJŚCIOWE DO STUDIUM

W toku opracowania przeanalizowano i wykorzystano następujące materiały wyjściowe:

1. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego zatwierdzony uchwałą Nr XLVIII/873/2002 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30.08. 2002 r.;
2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty zatwierdzone uchwałą nr XXIII/141/2000 Rady Gminy w Kostomłotach z dnia 8 grudnia 2000 r.;
3. Strategia Rozwoju Gminy Kostomłoty na lata 2007-2015;
4. Rejestr zabytków archeologicznych województwa dolnośląskiego. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu;
5. Wojewódzka ewidencja zabytków - część archeologiczna (Archeologiczne Zdjęcie Polski), Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu;
6. Bilans zasobów kopalin i wód podziemnych w Polsce" wg stanu na 31.XII.2006, Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa 2007;
7. Raport o stanie środowiska województwa dolnośląskiego w 2007 r, WIOŚ Wrocław 2008;
8. „Waloryzacja rolniczej przestrzeni produkcyjnej Polski wg gmin” – Instytut Upraw Nawożenia i Gleboznawstwa w Puławach – Puławy 1994 r.;
9. „Stan gleb w powiatach województwa dolnośląskiego – zakwaszenie – potrzeby wapnowania, zawartość metali ciężkich i siarki” – Okręgowa Stacja Chemiczno–Rolnicza Oddział we Wrocławiu, Wrocław 1999 r.;
10. Plan Gospodarki Odpadami dla Gminy Kostomłoty, Wrocław 2004;
11. Projekt Założeń do Planu Zaopatrzenia w Ciepło, Energię Elektryczną i Paliwa Gazowe dla Obszaru Gminy Kostomłoty, Katowice 2001.;
12. Rocznik statystyczny województwa dolnośląskiego 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007 – Urząd Statystyczny we Wrocławiu;
13. Materiały statystyczne dotyczące demografii, zatrudnienia, własności gruntów - zebrane przez zespół autorski w ramach inwentaryzacji pośredniej w 2007 r.;
14. Materiały dotyczące użytkowania terenów i rodzajów działalności gospodarczej zebrane przez zespół autorski w ramach inwentaryzacji bezpośredniej w 2007 r.;
15. Mapy sytuacyjno-wysokościowe w skali 1:5000, topograficzne w skali 1:10000, mapy ewidencyjne w skali 1:5000;
16. Materiały mapowe oraz opracowania branżowe w zakresie uzbrojenia technicznego;
17. Wnioski do Studium od osób fizycznych i instytucji;
18. Opracowanie ekofizjograficzne dla województwa dolnośląskiego, Zarząd Województwa Dolnośląskiego, WBU we Wrocławiu, 2005 r.;
19. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dotyczące gminy Kostomłoty, uchwalone w latach 1995 - 2005.

# UWARUNKOWANIA ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOSTOMŁOTY

## 1. STRUKTURA FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNA I CHARAKTERYSTYKA ZAINWESTOWANIA

### 1.1. PODZIAŁ FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNY GMINY KOSTOMŁOTY

- **Powiązania z terenami otaczającymi**

Gmina Kostomłoty położona jest w środkowej części województwa dolnośląskiego. Od północy graniczy z gminą Środa Śląska i Miękinia, od wschodu z gminą Kąty Wrocławskie, od południa z gminą Mietków i Żarów, od zachodu z gminą Udanin. Kostomłoty położone są 27 km od Wrocławia oraz 14 km od stolicy powiatu Środy Śląskiej. Przez gminę z zachodu na wschód przebiega autostrada A4 w części pokrywająca się z drogą krajową nr 5 stanowiąca fragment międzynarodowej trasy komunikacyjnej Drezno-Wrocław-Katowice-Kraków-Lwów. Droga krajowa nr 5 przebiegająca na odcinku od wschodniej granicy gminy do węzła Kostomłoty autostradą, po przejściu przez węzeł Kostomłoty zmienia kierunek na południowo-zachodni i poprzez Strzegom prowadzi dalej do przejścia granicznego w Lubawce. Przez wschodnią część gminy przebiega droga wojewódzka nr 346 relacji Oława, Kąty Wrocławskie, Środa Śląska. Gmina poprzez autostradę A-4 posiada dogodne połączenia drogowe z Wrocławiem, Legnicą, a dzięki drodze nr 5 z Jelenią Górą i Wałbrzychem.

Kostomłoty wraz z gminą miejsko-wiejską Środa Śl. oraz wiejskimi gminami Malczyce, Miękinia i Udanin tworzą powiat Średzki. W 2006 r. gmina liczyła 6866 mieszkańców. Całkowita powierzchnia gminy wynosi 146,3 km<sup>2</sup>.

- **Sieć osadnicza - klasyfikacja**

Główną funkcją gminy jest produkcja rolna, mieszkalnictwo oraz usługi. W granicach gminy znajduje się 27 wsi i 3 przysiółki.

Bogdanów, Budziszów, Chmielów, Czechy, Godków (przysiółek Osieczyna), Jakubkowice, Jarząbkowice, Jenkowice, Karczyce (przysiółek Pustynka), Kostomłoty, Lisowice, Mieczków, Osiek, Paździorno, Piersno, Piotrowice, Ramułowice, Samborz, Samsonowice, Siemidrożyce, Sikorzyce, Sobkowice, Szymonowice, Świdnica Polska, Wichrów, Wilków Średzki (przysiółek Wnorów), Zabłoto. Największą miejscowością gminy są Kostomłoty (ok. 947 mieszkańców w 2007 r.).

Kostomłoty - siedziba władz gminy - należą do najstarszych osad targowych na Dolnym Śląsku i jako taka (forum Costomlot) została wymieniona po raz pierwszy w dokumencie księcia Bolesława Kędzierzawego, wystawionym we Wrocławiu w 1149 r. Dokument datowany na 1254 r., wystawiony we Wrocławiu mówi o Kostomłotach jako o „civitas” (miasteczku). Prawa miejskie Kostomłoty otrzymały po 1241 roku. Średniowieczny rodowód mają także inne wsie z terenu gminy. Od przełomu XIX-XX wieku Kostomłoty przeżywają intensywny rozwój, stanowiąc obecnie ważny ośrodek obsługi i zamieszkiwania w obrębie powiatu średzkiego. Kostomłoty pełnią funkcję gminnego ośrodka usługowego w zakresie administracji, oświaty, kultury oraz służby zdrowia. Z obsługiwanyymi miejscowościami połączone są siecią dróg powiatowych i gminnych.

Strukturę gminy cechuje znaczna jednorodność i zbliżony do siebie sposób zagospodarowania, związany z jej rolniczym charakterem. Jednostki osadnicze zlokalizowane są stosunkowo równomiernie na całym obszarze gminy. Na jej obszarze wydzielają się następujące zespoły wsi:

- centralnie położony zespół wsi bezpośrednio ciężących do siedziby władz gminnych Kostomłotów, z ośrodkami lokalnymi we wsiach Piersno, Zabłoto, Wilków Średzki i Piotrowice (liczba mieszkańców w tym zespole wynosi ok. 4004 osoby),
- północno-wschodni zespół wsi ciężących do ośrodka lokalnego - Karczyce (liczba mieszkańców w tym zespole wynosi ok. 1272 osób),
- południowy zespół wsi, położonych na południe od autostrady A4 z ośrodkami lokalnymi we wsiach Mieczków, Osiek i Paździorno (liczba mieszkańców w tym zespole wynosi ok. 1722 osób).

Największą wsią są Kostomłoty, liczące ok. 947 mieszkańców. Drugą co do wielkości wsią są Piotrowice, które liczą ok. 750 mieszkańców.

Tylko 7 wsi (Mieczków, Osiek, Piersno, Ramułowice, Wichrów, Wilków Średzki, Zabłoto) zaliczyć można do grupy wsi o średniej wielkości, mieszczących się w przedziale 300-500 mieszkańców. Pozostałe, to wsie małe, o liczbie ludności nie przekraczającej 300, z tego 4 wsie mieszczą się w przedziale do 100 mieszkańców.

W zdecydowanej większości wsi, od lat notuje się ujemne saldo migracji, co mimo stosunkowo wysokiego przyrostu naturalnego powoduje stałe zmniejszenie się liczby ludności wiejskiej.

Na terenie gminy wyróżnić można następujący system hierarchii ośrodków:

- wieś Kostomłoty - ośrodek gminny poziomu II obejmujący zasięgiem oddziaływania obszar gminy spełniający funkcję administracyjną i usługowo-handlową,
- wieś Karczyce – ośrodek poziomu I o poszerzonym programie usług,
- wsie Wilków Średzki, Piotrowice, Zabłoto, Piersno, Paździorno, Osiek, Mieczków – ośrodki poziomu I.

Pozostałe wsie dysponują elementarnym poziomem obsługi

Na terenie gminy istnieją miejscowości wzajemnie powiązane z racji położenia i dobrej komunikacji. Są to:

- Osiek – Bogdanów - Godków,
- Kostomłoty - Zabłoto,
- Jakubowice – Siemidrożyce -Szymanowice,
- Chmielów - Lisowice,
- Budziszów - Ramułowice.

## 1.2. FUNKCJE JEDNOSTEK OSADNICZYCH

Tab. 1 Funkcje jednostek osadniczych

Lp.	Miejscowość	Funkcja wsi
1.	Kostomłoty	administracyjno-usługowa, mieszkaniowa, produkcyjna, rolnicza
2.	Bogdanów	rolnicza
3.	Budziszów	rolnicza
4.	Chmielów	rolnicza
5.	Czechy	rolnicza
6.	Godków	rolnicza
7.	Jakubowice	rolnicza
8.	Jarząbkowice	rolnicza
9.	Jenkowice	rolnicza
10.	Karczyce	usługowo - rolnicza
11.	Lisowice	rolnicza
12.	Mieczków	rolniczo - usługowa
13.	Osiek	rolniczo - usługowa
14.	Paździorno	rolniczo - usługowa
15.	Piersno	rolniczo - usługowa
16.	Piotrowice	rolniczo - usługowa
17.	Ramułowice	rolnicza
18.	Samborz	rolnicza
19.	Samsonowice	rolnicza
20.	Siemidrożyce	rolnicza
21.	Sikorzyce	rolnicza
22.	Sobkowice	rolniczo - usługowa
23.	Szymanowice	rolnicza
24.	Świdnica Polska	rolnicza
25.	Wichrów	rolnicza
26.	Wilków Średzki	rolniczo - usługowa
27.	Zabłoto	rolniczo - usługowa

## 2. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY, STAN I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA

### 2.1. POŁOŻENIE, UKSZTAŁTOWANIE I RZEŹBA TERENU

Gmina Kostomłoty położona jest w środkowej części Dolnego Śląska w obrębie lekko pofalowanej Wysoczyzny Średzkiej stanowiącej część mezoregionu Równiny Wrocławskiej. Obszar gminy jest nachylony ku północy a niewielkie kulminacje terenu posiadają spadki dochodzące do 7%. Wysokości bezwzględne wahają się od 130 do 180 m.n.p.m. a najwyższe wzniesienia występują w części południowo-zachodniej gminy.

Pod względem morfologicznym można wyróżnić następujące jednostki:

- *Wysoczyznę plejstoceniową*, łagodnie pofalowaną ze spadkami mieszczącymi się w przedziale 2-3 % i tylko lokalnie dochodzącymi do 7%,
- *Obniżenia dolinne*, z wyróżniającym się fragmentem doliny rzeki Strzegomki. Dno omawianej doliny ma zmienną szerokość 400-900 m i wciną się w podłoże na głębokość 3-7 m. Pozostałe cieką mają doliny o szerokości od kilkunastu do 500 m.

### 2.2. BUDOWA GEOLOGICZNA

Budowa geologiczna gminy uwarunkowana jest jej przynależnością do jednostki geologicznej bloku przedsudeckiego. Blok ten został ukształtowany w trzeciorzędzie, w którym doszło do jego obniżenia a następnie został przykryty osadami kenozoicznymi.

Obraz budowy geologicznej bloku przedsudeckiego jest bardzo zróżnicowany i składa się w omawianym rejonie z następujących utworów:

- *Podłoża staropaleozoicznego* reprezentowanego przez kompleks fyliitowo-lupkowy i wulkanogeniczny,
- *Osadów trzeciorzędowych* sedymentacji mioceniowej, reprezentowanych głównie przez osady ilasto-piaszczysto-pylaste, o miąższości dochodzącej do 250 m. Głębokość występowania utworów trzeciorzędowych jest bardzo zmienna – od najpłycej zalegających w okolicach wsi Ramułowice do najgłębszych w obrębie struktury Bogdaszowic.

*Osady czwartorzędowe* na terenie gminy wykształcone są jako gliny pylaste i lokalnie piaski gliniaste a ich stan uzależniony jest od stopnia zawilgocenia. Przeważnie mamy tu do czynienia z gruntami twardoplastycznymi, lokalnie z domieszkami żwirów. Część w/w osadów tworzą piaski o zróżnicowanej granulacji oraz pospółki i żwiry przykryte warstwą pyłów, budujące większość lokalnych kulminacji. Utwory holoceniowe, wykształcone jako gliniaste mady miękkoplastyczne (gliny piaszczyste, pylaste, żwiry i piaski gliniaste) mają miąższość od kilkudziesięciu centymetrów (w mniejszych dolinach) do kilku metrów w dolinie Strzegomki. Mady podścielone są piaskami albo żwirami.

### 2.3. WARUNKI WODNE

#### • Wody powierzchniowe

Działy wodne II rzędu przebiegające przez teren gminy dzielą ją na część północną należącą do zlewni Średzkiej Wody, część wschodnią i południowo-wschodnią należącą do zlewni Bystrzycy oraz część zachodnią należącą do zlewni Cichej Wody.

W zlewni Średzkiej Wody na terenie gminy leży rzeka Średzka Woda, w zlewni Cichej Wody – rzeka Jarosławiec, w zlewni Bystrzycy – Karczycki Potok, Niesłusz, Potok Młyńsko i Strzegomka, która jest największym cieką wodnym na terenie gminy.

Przepływające przez teren gminy cieką z wyjątkiem źródłowego odcinka Średzkiej Wody są uregulowane. Strzegomka, wzdłuż której znajdują się istotne w skali gminy tereny zalewowe posiada częściowe obwałowania, pozostałe rzeki przepływające przez obszar gminy nie są obwałowane. Ochrona przeciwpowodziowa gminy jest niewystarczająca i wymaga dalszej rozbudowy.

Na terenie gminy występują małe zbiorniki retencyjne o łącznej powierzchni 4,0 ha oraz podmokłości związane głównie z obniżeniami dolinnymi. Duże powierzchnie gruntów stale

podmokłych występują w okolicy Piotrowic i Sikorzyc. Podmokłości w obrębie wysoczyzny zajmują niewielkie tereny zagospodarowane jako użytki zielone.

Rzekami objętymi monitoringiem w ramach państwowego monitoringu środowiska są Strzegomka oraz Cicha Woda.

Badania przeprowadzone dla rzeki Strzegomki w 2006 r. przez WIOŚ we Wrocławiu obejmowały dwa przekroje pomiarowe w ramach monitoringu uzupełniającego i jeden przekrój pomiarowy w ramach monitoringu diagnostycznego.

Do wód Strzegomki odprowadzane są oczyszczone ścieki z następujących źródeł:

- nowej oczyszczalni ścieków w Chwaliszowie,
- mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków w Strzegomiu,
- grupowej mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków w Żarowie,
- mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków w Rusku,
- mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków dla miejscowości Kostomłoty, Zabłoto, Piotrowice, Piersno.

Znaczący wpływ na zanieczyszczenie wód Strzegomki ma także jej dopływ – rzeka Pelcznica. W punkcie pomiarowym poniżej jej ujścia odnotowano m.in. znaczny wzrost zasolenia wód a także odpowiadający V klasie czystości, poziom związków organicznych i biogennych.

Natomiast na ujściu Strzegomki do Bystrzycy odnotowano poprawę jakości wód, odpowiadającą IV klasie czystości (wody o niezadowalającej jakości). W przekroju zlokalizowanym poniżej Chwaliszowa i powyżej zbiornika Dobromierz, wody Strzegomki zalicza się do I, II lub III klasy czystości wód, a jedynie w zakresie zawartości azotanów i zanieczyszczeń bakteriologicznych – do klasy IV. Wpływ na poprawę jakości wód rzeki mają inwestycje związane z oddaniem nowych oczyszczalni ścieków wraz z systemami kanalizacji co pozwoliło na uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej w górnej części zlewni rzeki Strzegomki.

#### • **Wody podziemne, zbiorniki wód podziemnych**

Według podziału hydrogeologicznego Polski, gmina Kostomłoty leży w rejonie niecki wrocławskiej, podregionie wrocławskim. Północna część gminy leży w zasięgu trzeciorzędowego zbiornika wód podziemnych GZWP 319 Subzbiornik Prochowice–Środa Śl.

Na terenie gminy przeprowadzono w 2006 r. badania diagnostyczne jakości wód podziemnych w ramach monitoringu realizowanego przez Państwowy Instytut Geologiczny - oddział we Wrocławiu.

W ramach monitoringu PIG (punkt pomiarowy 342 w Kostomłotach), stwierdzono V klasę jakości wód podziemnych oznaczającą złą jakość wód. O niskiej ocenie wód podziemnych zdecydowały przekroczone normy zawartości manganu, żelaza i niklu oraz obniżone wartości odczynu. Ze względu na pogarszającą się jakość wód podziemnych w ostatnich latach, konieczne są działania mające na celu maksymalną ochronę GZWP.

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. Wody znajdują się tam w poziomie czwartorzędowym w warstwach o niewielkiej miąższości.

Występujące na terenie gminy punktowe i obszarowe źródła zanieczyszczeń wód podziemnych stanowią:

- ścieki socjalno-bytowe z zabudowy mieszkaniowej,
- zanieczyszczenia spływające z pól, szczególnie w okresach po nawożeniu gruntów rolnych,
- dzikie składowiska odpadów.

Produkcję rolną należy prowadzić w sposób ograniczający i zapobiegający zanieczyszczaniu wód związkami azotu pochodzącymi ze źródeł rolniczych. Należy upowszechniać dobre praktyki rolnicze.

Ustawa z dnia 18 lipca 2001 Prawo wodne (Dz.U. Nr 115, poz. 1229) nakazuje, aby wody podziemne były wykorzystywane przede wszystkim do:

- zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia oraz na cele socjalno-bytowe,
- na potrzeby produkcji artykułów żywnościowych oraz farmaceutycznych.

## 2.4. SUROWCE NATURALNE

### • Udokumentowane złoża kopalin

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:

Piaski i żwiry (d. kruszywo naturalne) - złoża Osiek (4104 KN) eksploatacja złoża zaniechana, zasoby geologiczne bilansowe – 54 tys. ton, powierzchnia 3,66 ha.

Piaski i żwiry (d. kruszywo naturalne) – złoża Piersno (6579 KN) , złoża o zasobach rozpoznanych szczegółowo, zasoby geologiczne bilansowe – 22 tys. ton, pow. 0,34 ha.

Piaski i żwiry (d. kruszywo naturalne) – złoża Siemidrożycze (8209 KN), złoża o zasobach rozpoznanych szczegółowo, zasoby geologiczne bilansowe – 974 tys. ton, zasoby przemysłowe – 974 tys. ton, powierzchnia 5,93 ha.

Do udokumentowanych a jeszcze nie eksploatowanych należy złoża piasku "Kozików" w obrębie geodezyjnym Piersno (2776 PC) o wstępnie rozpoznanych zasobach 5 mln 700 tys. m<sup>3</sup>. Piaski te są odpowiednie do produkcji cegły wapienno-silikatowej.

Na terenie gminy istnieje także szereg drobnych w skali wyrobisk, w których obrębie ma miejsce jeszcze niewielka, sporadyczna eksploatacja, a zasoby obliczono szacunkowo, biorąc pod uwagę surowiec występujący wewnątrz wyrobiska, lub częściowo na zewnątrz. W/w wyrobiska znajdują się w miejscowościach Budziszów, Jenkowie, Paździorno, Piotrowice, Samsonowice, Siemidrożycze i Wichrów. Wyrobiska te w najbliższym czasie mogą być przeznaczone do rekultywacji.

Występujące na terenie gminy surowce ilaste nie są obecnie eksploatowane. Gliny morenowe tworzą tu warstwy o różnej miąższości, zmiennym rozprzestrzenieniu poziomym i licznych przewarstwieniach piaszczystych. Brak jest ich dokładnego rozpoznania. Iły trzeciorzędowe znajdują się w części zachodniej gminy w rejonie Samborza, Wichrowa, Zabłota oraz w części wschodniej w rejonie Chmielowa, Wilkowa Średzkiego, Wnorowa oraz na południe od autostrady A 4. Stanowią one zalegające płytko pod powierzchnią złoża, bezpośrednio pod glebą lub niewielkim nakładem utworów czwartorzędowych. Iły z okolic Chmielowa posiadają podobną charakterystykę do iłów chwalimierskich i nadają się do produkcji ceramiki, brak jednak udokumentowania ich zasobów.

## 2.5. SZATA ROŚLINNA

Szata roślinna występująca na terenie gminy Kostomłoty należy do wyjątkowo ubogich w skali województwa dolnośląskiego. Wynika to przede wszystkim z wybitnie rolniczego charakteru gminy, w której użytki rolne zajmują aż 90,4% powierzchni ogółem, a lasy i grunty leśne tylko 5,2%. Obszary zalesione tworzą tu najczęściej niewielkie powierzchnie rozproszone wśród pól i łąk. Najcenniejsze obszary w gminie związane są z doliną rzeki Strzegomki. W występujących tam wielogatunkowych lasach łęgowych i grądowych występuje zdecydowana większość chronionych gatunków roślin na terenie gminy.

Większe kompleksy zieleni związane są z występowaniem zabytkowych parków dworskich, położonych w miejscowościach: Bogdanów, Jarząbkowice, Lisowice, Piotrowice, Pustynka, Ramułtowice, Sikorzyce, Wilków Średzki. Ze względu na znaczny stopień zdewastowania oraz zaniedbania, parki te wymagają uporządkowania i konserwacji. Parki z zielenią parkową występują także we wsiach Paździorno i Piersno.

Zieleń urządzona na obszarze gminy występuje sporadycznie w postaci niewielkich skwerów wiejskich, najczęściej w otoczeniu pomników, miejsc pamięci oraz jako zieleń na terenach cmentarzy. Ważnymi obiektami chronionymi są drzewa-pomniki przyrody. Ogrody działkowe znajdują się jedynie w Kostomłotach.

## 2.6. WARUNKI KLIMATYCZNE, ZANIECZYSZCZENIE POWIETRZA

Teren gminy położony jest we Wrocławskiej Dzielnicy Klimatycznej i należy do najcieplejszych na terenie Polski, znajdując się w zasięgu nadodrzańskiego regionu pluwiotermicznego w tzw. Obszarze Nadodrzańskim Górnym. Charakteryzuje się on bardzo łagodnymi warunkami termicznymi, korzystnymi dla roślinności. Charakteryzują je m. in.: średnia temperatura stycznia wynosząca 1,0° C, lipca - 19° C, i roczna 8,5° C. Okres wegetacyjny trwa średnio 220-225 dni. Roczny średni opad oscyluje w granicach 550-600 mm, z czego połowa przypada na okres wegetacyjny. Przeważają wiatry z kierunku zachodniego. Zróżnicowanie klimatu lokalnego jest wynikiem różnic wysokościowych (do 50 m) pomiędzy dnem dolin a wysoczyzną. Dolina Strzegomki oraz większe dolinki boczne, lokalnie podmokłe lub z płytkim poziomem wód gruntowych są niekorzystne do zamieszkania ze względu na wysoki stopień wilgotności, predyspozycje do tworzenia się przygruntowych zamgleń i przymrozków oraz obniżanie temperatur ekstremalnych. Rozległy obszar wysoczyzny wykazuje się przeciętnym układem termiczno-wilgotnościowym i solarnym. Stosunkowo dobrymi warunkami solarnymi i termiczno-wilgotnościowymi odznaczają się południowe skłony niewielkich kulminacji o spadkach do 7%.

Na stan czystości powietrza w gminie Kostomłoty mają wpływ następujące czynniki:

- emisja zanieczyszczeń ze źródeł energetyczno-grzewczych i przemysłowych zlokalizowanych na terenie gminy (lokalne kotłownie należące do zakładów przemysłowych, instytucji, zakładów usługowych i gospodarstw indywidualnych, emisja ze źródeł technologicznych),
- emisja zanieczyszczeń komunikacyjnych (transport i komunikacja samochodowa),
- emisja z innych źródeł (oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów, działalności związane z rolnictwem),
- napływ zanieczyszczeń z ośrodków przemysłowych zlokalizowanych poza terenem gminy,
- warunki meteorologiczne mające wpływ na rozprzestrzenianie zanieczyszczeń powietrza,
- ukształtowanie powierzchni terenu i jego zagospodarowanie.

Oceny jakości powietrza na terenie województwa dokonuje się na podstawie przepisów szczególnych z uwzględnieniem stref (aglomeracji wrocławskiej i powiatów) oraz ze względu na kryteria ochrony zdrowia ludzi i ochrony roślin. Dane o jakości powietrza na obszarze województwa gromadzone są w wojewódzkiej bazie danych o jakości powietrza, na podstawie wyników badań WIOŚ we Wrocławiu, Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej, BOT Elektrowni „Turów” S.A. oraz zakładów KGHM Polska Miedź S.A. Pomiary dokonywane są w automatycznych stacjach pomiarowych, stacjach manualnych, stacjach mobilnych oraz punktach pomiaru zanieczyszczeń metodą pasywną.

Na podstawie badań przeprowadzonych przez WIOŚ We Wrocławiu w 2006 r. nie stwierdzono przekroczeń wartości dopuszczalnych badanych zanieczyszczeń powietrza. W przypadku dwutlenku siarki występują znaczne różnice pomiędzy stężeniami notowanymi w sezonie grzewczym i pozagrzewczym, co dowodzi że głównym źródłem zanieczyszczenia na terenie gminy jest sektor komunalno bytowy (indywidualne źródła ogrzewania), czyli tzw. emisja niska.

Ze względu na rolniczy charakter gminy, nie występują na jej terenie znaczące emitory zanieczyszczeń powietrza. Istniejące zakłady produkcyjno-usługowe, obiekty użyteczności publicznej oraz indywidualne źródła ogrzewania domów stanowią jedynie tzw. lokalne źródła zanieczyszczeń, mogące wymagać co najwyżej uzyskania pozwolenia Starosty Powiatu Średzkiego lub zgłoszenia eksploatacji instalacji. Oddziaływanie emisji z tych obiektów, chociaż ma jedynie lokalny charakter, może stanowić istotne źródło uciążliwości dla okolicznych mieszkańców, tym bardziej że w większości paleniska te charakteryzują się niską sprawnością a najczęściej wykorzystywanym paliwem jest węgiel kamienny, koks i drewno.

Zanieczyszczenia komunikacyjne na terenie gminy Kostomłoty są związane głównie z przebiegającą przez teren gminy autostradą A4 oraz drogą krajową nr 5, wraz z węzłem drogowym Kostomłoty a także drogą wojewódzką nr 346 i w mniejszym stopniu – drogami powiatowymi, gminnymi, zakładowymi i wewnętrznymi. Transport samochodowy jest źródłem zanieczyszczenia powietrza głównie tlenkami azotu, tlenkiem węgla i węglowodorami a także jest przyczyną niezorganizowanej emisji pyłu i sadzy. Zanieczyszczenia komunikacyjne mają charakter lokalny i



dotyczą głównie bezpośredniego sąsiedztwa ciągów komunikacyjnych. Ich wpływ staje się bardziej uciążliwy wraz ze wzrostem intensywności zabudowy. Ponieważ na terenie gminy w/w drogi przebiegają w większości poza obszarami zabudowanymi, wpływ tych zanieczyszczeń ogranicza się do wąskiego pasa wzdłuż dróg (100 – 150 m od krawędzi jezdni).

## **2.7. OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH**

Na terenie gminy Kostomłoty nie występują obiekty wchodzące w skład regionalnego systemu obszarów chronionych, jak również obszary Europejskiej Sieci Ekologicznej NATURA 2000. Przez teren gminy nie przebiegają znaczące w skali województwa korytarze ekologiczne.

### **• Kompleksy gleb chronionych (w tym organiczne)**

Podlegają ochronie zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Ich ewentualne przeznaczenie na cele nierolnicze, zgodnie z art. 7 cytowanej ustawy, może nastąpić jedynie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego po uzyskaniu zgody właściwego ministra (dotyczy kompleksów gleb I - III klasy bonitacyjnej ).

### **• Grunty leśne w tym lasy ochronne**

Podlegają ochronie zgodnie z *Ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych* regulującej zasady ochrony gruntów leśnych oraz poprawiania ich wartości użytkowej. Wszystkie grunty leśne występujące na obszarze objętym opracowaniem oznaczono na rysunku „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”.

Lasy ochronne podlegają one ochronie zgodnie z art. 15 ustawy o lasach” z dnia 28. 09. 1991r. Szczegółowe zasady ochrony tych lasów określa Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa w sprawie szczegółowych zasad i trybu uznawania lasów za ochronne oraz szczegółowych zasad prowadzenia w nich gospodarki leśnej z dnia 25 sierpnia 1992r.

### **• Pomniki przyrody**

Podlegają ochronie zgodnie z ustawą o ochronie przyrody. Na rysunku „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego” oznaczono występujące na terenie opracowania drzewa - pomniki przyrody.

Wielogatunkowa grupa drzew 21 sztuk, miejscowość Sikorzyce, oddział leśny 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):

Buk zwyczajny (*Fagus sylvatica*) - grupa 4 drz. obw. ok. 270cm i grupa 6 drzew obw. ok. 240cm

Buk zwyczajny (*Fagus sylvatica*) - 2 drzewa o obw. 320 i 550 cm

Buk zwyczajny (*Fagus sylvatica*) – 3 drzewa o obw. 360, 360, 240 cm,

Dąb szypułkowy (*Quercus robur*) o obw. 380 cm

Jesion wyniosły (*Fraxinus excelsior*) o obw. 410 cm

Lipa drobnolistna (*Tilia cordata*) – 2 drzewa o obw. 410, 370 cm

Platan klonolistny (*Platanus acerifolia*) – 2 drzewa o obw. 540, 440cm

Drzewa i grupy drzew w miejscowości Ramułowice, nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów nr 234/15, obręb Ramułowice (Uchwała Nr V/23/07 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 26 stycznia 2007 r.w sprawie ustanowienia pomników przyrody):

Buk zwyczajny (*Fagus sylvatica*) - obw. ok. 380 cm

Dąb szypułkowy (*Quercus robur*) – 3 drzewa o obw. 354, 400, 467 cm

Dąb szypułkowy (*Quercus rober*) – grupa 2 okazów o obw. 339 i 355 cm

Lipa drobnolistna (*Tilia cordata*) – grupa 5 okazów o obw 273 – 430 cm

Platan klonolistny (*Platanu hispanica*) – 2 drzewa o obw. 263, 300 cm

Sosna czarna (*Pinus nigra*) – 2 drzewa o obw. 279, 293 cm

Sosna limba (*Pinus cembra*) – o obw. 220 cm

Żywotnik zachodni (*Thuia occidentalis*) – o obw. 145 cm.

Na terenie gminy Kostomłoty stwierdzono ponadto występowanie kilkudziesięciu drzew pomnikowych, które mogą zostać objęte ochroną prawną (Inwentaryzacja drzew pomnikowych, Gmina Kostomłoty, oprac. mgr Ewa Lenard, mgr inż. Adam Kęskiewicz).

### • Chronione elementy flory

Ze względu na znaczne przekształcenie środowiska naturalnego związane z działalnością rolniczą, liczba gatunków roślin prawnie chronionych na terenie gminy znacznie odbiega od pozostałych gmin województwa dolnośląskiego. Obszary zalesione stanowią tu jedynie niewielkie powierzchnie rozproszone wśród pól i łąk, jedynie w lasach położonych w dolinie rzeki Strzegomki występuje większe zróżnicowanie gatunkowe.

Na podstawie badań terenowych przeprowadzonych w 1992 r. przez Instytut Botaniki Uniwersytetu Wrocławskiego, na terenie gminy Kostomłoty stwierdzono występowanie 11 gatunków chronionych, odnalezionych na 67 stanowiskach, w tym 6 – całkowicie i 5 – częściowo chronionych. Wśród roślin całkowicie chronionych zdecydowanie dominuje śnieżyczka przebiśnieg (14 stanowisk) a wśród częściowo chronionych – kalina koralowa (12 stanowisk). Wielogatunkowe lasy łąkowe 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 wilczelyko. Obszar ten postuluje się objąć ochroną w ramach gminnego korytarza ekologicznego. Stanowiska gatunków roślin chronionych na terenie gminy przedstawiono na rysunku „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”.

### • Chronione elementy fauny

Brak rozległych terenów leśnych, czystych rzek i dużych zbiorników wodnych, nie sprzyja również egzystencji cennych przedstawicieli fauny. Gatunki spotykane na omawianym obszarze należą do pospolitych, często związanych z terenami przekształconymi przez człowieka.

Na podstawie inwentaryzacji przyrodniczych na terenie gminy stwierdzono występowanie następujących gatunków:

- Bezkręgowce - chrząszcze biegaczowate (*Carabus granulatus*, *Carabus cantellatus*), paź królowej (*Papilio machaon*)
- Ryby - szczupak, płoć, słonecznika, lin, kielb, ciernik, okoń
- Płazy i gady - traszka zwyczajna, żaba wodna, ropucha zwyczajna, jaszczurka zwinka
- Ptaki – stwierdzono występowanie 78 gatunków, w tym najwięcej w łąkach, grądach i olsach rosnących wzdłuż brzegów Strzegomki, w okolicy Bogdanowa i Godkowa oraz pomiędzy Stróżą Dolną a Piotrowicami. Gnieźdzą się tam m.in.: dzięcioł średni i zielonosiwy, muchołówka białoszyja, strumieniówka. W okolicach wsi Paździorno w niewielkim stawku i trzcinowisku stwierdzono występowanie: błotniaka stawowego, błotniaka łąkowego, trzcinaków, trzciniczaków, potrzosów, łysek i krzyżówek. Z gatunków rzadkich o stałych miejscach gniazdowania, występuje jedynie Bocian biały (*Ciconia ciconia*). Na terenie gminy stwierdzono 13 stanowisk (gniazd) bociana białego.
- Ssaki – na terenie gminy stwierdzono występowanie 3 gatunków nietoperzy:
  - mroczek późny (*Eptesicus serotinus*) – kolonia rozrodcza licząc ok. 3 osobników na strychu kościoła w miejscowości Świdnica Polska
  - borowiec wielki (*Nyctalus noctula*) – na terenie miejscowości Kostomłoty (za pomocą wykrywacza ultradźwięków)
  - nocek rudy (*Myotis daubentoni*) – żerujące osobniki w parku w Świdnicy Polskiej.

Ponadto stwierdzono występowanie następujących gatunków ssaków: kret, jeż, ryjówka aksamitna, ryjówka malutka, rzęsorek rzeczek, zębielek karliczek. Wśród drapieżnych stwierdzono: kunę domową, gronostaja i łasicę łaska. W kompleksie parkowym w Piotrowicach oraz mieszanym lesie w okolicach Budziszowa prawdopodobnie zaobserwowano popielicę.

Stanowiska chronionych gatunków fauny na terenie gminy przedstawiono na rysunku „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”.

- **Złóża kopalin – udokumentowane obszary**

Zasady ochrony złóż kopalin określają zapisy prawo ochrony środowiska oraz ustawy prawo geologiczne i górnicze, mówiące m.in. o racjonalnym gospodarowaniu ich zasobami oraz kompleksowym wykorzystaniu kopalin, w tym również kopalin towarzyszących. Granice występujących na terenie opracowania udokumentowanych złóż kopalin oznaczono na rysunku „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”.

- **Wody powierzchniowe**

Zgodnie z ustawą prawo ochrony środowiska wody powierzchniowe podlegają ochronie, polegającej na zapewnieniu ich jak najlepszej jakości, w tym utrzymywaniu ilości wody na poziomie zapewniającym ochronę równowagi biologicznej. Na rysunku „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego” oznaczono główne cieki oraz większe zbiorniki wodne występujące na terenie opracowania wraz z ich obudową biologiczną (ciągi ekologiczne).

- **Wody podziemne**

Wody podziemne i obszary ich zasilania podlegają szczególnej ochronie zgodnie z ustawą „Prawo ochrony środowiska”, polegającej szczególnie na zmniejszaniu ryzyka zanieczyszczenia tych wód poprzez ograniczenie oddziaływania na obszary ich zasilania oraz utrzymywanie równowagi zasobów tych wód. Znaczna część terenu gminy leży w zasięgu trzeciorzędowego zbiornika wód podziemnych GZWP 319 Subzbiornik Prochowice – Środa Śl.

- **Źródła i ujęcia wód**

Podlegają ochronie zgodnie z ustawą „Prawo wodne”, polegającej na konieczności ustanawiania wokół nich stref ochronnych. Na rysunku „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego” oznaczono otwory wiertnicze stanowiące ujęcia wód. Szczegółowe zasady ochrony źródeł i ujęć wody określają przepisy ustawy.

- **Inne obszary i obiekty chronione**

Na terenie opracowania ochronie podlegają ponadto:

- walory krajobrazowe, drzewa i krzewy - zgodnie z ustawą prawo ochrony środowiska,
- cmentarze i zieleń cmentarna - zgodnie z ustawą o cmentarzach i chowaniu zmarłych,
- zabytkowe parki dworskie, zabytkowe cmentarze, zabytkowe układy zieleni - zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i wytycznymi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu.

Na rysunku „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego” oznaczono występujące na terenie opracowania cmentarze oraz tereny zieleni urządzonej podlegającej ochronie.

## **2.8. ZAGROŻENIA ŚRODOWISKA NATURALNEGO**

- **Zagrożenia zewnętrzne**

- Zanieczyszczenie powietrza – położenie gminy w otoczeniu obszarów o przeważającej funkcji rolnej powoduje, że na omawianym terenie nie notuje się znaczących ilości zanieczyszczeń pochodzących z zewnątrz. Dominujący zachodni kierunek wiatru powoduje, że większych uciążliwości nie stanowią także zanieczyszczenia pochodzące z aglomeracji wrocławskiej.
- Lokalizacje uciążliwych inwestycji przemysłowych i komunikacyjnych o znaczeniu ponadlokalnym w otoczeniu gminy – nie występują.
- Zagrożenie powodzią – zabezpieczenie przeciwpowodziowe na terenie gminy należy uznać za niewystarczające. Tereny zalewowe związane są z rzeką Strzegomką, która posiada częściowe obwałowania. Pozostałe cieki występujące na terenie gminy, tj.: Jarosławiec, Średzka Woda, Niestusz, Młyńsko, Karczycki Potok nie są obwałowane, a ich modernizacja przewidziana jest po 2010 r.
- Na podstawie „Studium ochrony przed powodzią zlewni rzeki Bystrzycy”, w ramach którego wykonano wyciągi dla obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią rzeki Strzegomki - „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego” pokazano tereny zalewowe, na których

niewskazane jest inwestowanie, z wyjątkiem obiektów hydrotechnicznych związanych z ochroną przeciwpowodziową oraz obiektów infrastruktury technicznej (obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią oraz obszary wymagające ochrony przed zalaniem). W wyniku powodzi z lipca 1997 roku zalane zostały zabudowania miejscowości Piotrowice i Bogdanów a także uprawy polowe w miejscowościach: Osiek, Bogdanów, Godków, Piotrowice, Chmielów.

- Zanieczyszczenie wód wpływających do gminy Kostomłoty – źródła zanieczyszczeń zlokalizowane powyżej gminy Kostomłoty mają znaczący wpływ na zanieczyszczenie głównych cieków na terenie gminy. Największy z nich - rzeka Strzegomka, jest odbiornikiem oczyszczonych ścieków z miast Żarów i Strzegom a jej dopływem jest rzeka Pełcznica, będąca odbiornikiem ścieków z Wałbrzycha i Świebodzic, w tym zasolonych kopalnianych wód dołowych.

## • Zagrożenia lokalne

### **Bariery ekologiczne**

Pojęcie to obejmuje szereg elementów fizycznych i środowiskowych, które ograniczają możliwości przemieszczania się osobników, populacji i biocenoz i mogą stanowić zagrożenie dla organizmów żywych.

- Autostrady, pozostałe drogi krajowe i wojewódzkie, intensywnie eksploatowane, tak w ruchu tranzytowym jak i lokalnym:
  - autostrada A4 wraz z węzłem Kostomłoty,
  - droga krajowa nr 5,
  - droga wojewódzka nr 346.
- Linia energetyczna wysokiego napięcia 110kV Wrocław Klecina–Pawłowice – jest źródłem promieniowania niejonizującego a także przyczyną kolizji i wzrostu śmiertelności ptaków;  
Oprócz zagrożeń dla środowiska przyrodniczego elementy infrastruktury technicznej stanowią uciążliwość dla ludzi ze względu na: zwiększoną emisję spalin (komunikacja drogowa), hałas (komunikacja drogowa), promieniowanie elektromagnetyczne (linie elektroenergetyczne).

### **Hałas**

Główne źródła hałasu w gminie Kostomłoty to hałas komunikacyjny (drogowy) oraz hałas pochodzący z zakładów przemysłowych, rzemieślniczych i usługowych. Brak monitoringu hałasu na terenie gminy, uniemożliwia ocenę jego uciążliwości dla mieszkańców.

Emisja hałasu do środowiska związana jest głównie z przebiegiem autostrady A4, drogi krajowej nr 5 i drogi wojewódzkiej nr 346.

Uciążliwości akustyczne związane z działalnością przemysłową i rzemieślniczą na terenie gminy ograniczają się do bezpośredniego terenu wokół prowadzonej działalności. Na terenie gminy nie ma zakładu posiadającego ustaloną dopuszczalną emisję hałasu do środowiska.

### **Pole elektromagnetyczne**

Na terenie gminy Kostomłoty występują następujące źródła promieniowania niejonizującego:

- linia napowietrzna wysokiego napięcia 110kV Wrocław Klecina–Pawłowice
- stacja przekaźnikowa telefonii komórkowej (między Kostomłotami a Wichrowem)

Na terenie gminy nie prowadzono badań poziomu pól elektromagnetycznych oraz ich oddziaływania na środowisko i zdrowie ludzi. W przypadku linii 110 kV należy zachować strefę ochronną – zgodnie z przepisami dotyczącymi projektowania i eksploatacji urządzeń elektroenergetycznych.

### **Rolnictwo**

Używanie pestycydów oraz nawozów sztucznych z zawartością związków azotu i fosforu ma negatywny wpływ na retencję i jakość wód powierzchniowych i podziemnych. Zwiększony dopływ substancji chemicznych i ścieków gospodarczych prowadzi do zachwiania równowagi biologicznej cieków rzecznych i zbiorników wodnych.

Stosowane powszechnie wypalanie łąk w okresie jesiennym lub wczesną wiosną ma bardzo niekorzystny wpływ na różnorodność gatunkową traw, jak też na różnorodność fauny. Większość gatunków ginie podczas wypalania (pozostają monokultury gatunków najbardziej odpornych).

### **Degradacja terenów po eksploatacji surowców**

Na terenie gminy występuje wiele punktów eksploatacji kruszywa, prowadzonej bez koncesji, dla potrzeb lokalnych. Znajdują się w miejscowościach: Budziszów, Jenkowice, Paździorno, Piotrowice, Samsonowice, Siemidrożycze i Wichrów. Wyróbiska te wymagają stałego monitoringu w celu minimalizacji degradacji środowiska w czasie eksploatacji i transportu kopaliny. Brak rekultywacji i pozostawienie nieczynnych wyrobisk sprzyja powstawaniu dzikich wysypisk śmieci.

### **Mieszkalnictwo**

Zagrożenia dla środowiska związane z rozwojem bazy mieszkaniowej w gminie są spowodowane zwiększeniem zapotrzebowania na energię ciepłą, a co za tym idzie zwiększeniem emisji zanieczyszczeń do atmosfery (kotłownie i paleniska na paliwo stałe) oraz zwiększonym zapotrzebowaniem na wodę, której nadmierne zużycie powoduje zwiększanie się ilości ścieków.

Wzrost ilości mieszkańców pociąga za sobą również wzrost ilości odpadów, w tym tworzyw sztucznych, które często spalane są w piecach węglowych i uwalniają do atmosfery rakotwórcze dioksyny oraz tlenki metali ciężkich.

Zagrożenie mogą stanowić dzikie, nielegalne wysypiska śmieci, szczególnie niebezpieczne w przypadku składowania odpadów zawierających związki organiczne, metale ciężkie, amoniak i inne. Potencjalne zagrożenie stanowią również: istniejące cmentarze oraz tereny nieużytków poeksploatacyjnych, które wymagają rekultywacji lub zalesienia.

### **Zakłady produkcyjno-usługowe**

Gmina Kostomłoty nie posiada obecnie na swoim terenie dużych zakładów produkcyjnych mających negatywny wpływ na środowisko i stanowiących uciążliwości dla mieszkańców. Zagrożenie mogą stanowić małe zakłady usługowo-rzemieślnicze zlokalizowane w zabudowie mieszkaniowej (np.: stolarstwo, lakiernictwo, blacharstwo, mechanika pojazdowa itp.).

## **2.9. PODSUMOWANIE**

Analiza stanu środowiska na obszarze objętym Studium pozwala na identyfikację słabych i mocnych stron gminy Kostomłoty a także głównych zagrożeń i szans rozwojowych. Wskazują one na elementy (obszary problemowe), które powinny być szczególnie uwzględniane w dalszym działaniu na rzecz zrównoważonego rozwoju gminy.

### **Słabe strony:**

- Bardzo mały udział lasów i terenów zielonych w powierzchni ogólnej gminy.
- Zaniedbane istniejące tereny zielone (w tym zabytkowe parki dworskie).
- Niekompletne skanalizowanie i zwodociągowanie gminy.
- Zanieczyszczone wody powierzchniowe.
- Niewystarczające zabezpieczenia przeciwpowodziowe.
- Stepowanie gleb i niewystarczająca melioracja.
- Nie rozwiązany kompleksowo problem gospodarki odpadami w tym nie zrehabilitowane wysypiska śmieci.
- Zły stan dróg i niewystarczająca infrastruktura drogowa.
- Brak własnej sieci gazowej.
- Niski poziom świadomości ekologicznej mieszkańców.
- Brak naturalnych walorów turystycznych.

### **Zagrożenia:**

- Wzrastający ruch samochodowy na autostradzie A4, drodze krajowej nr 5 i powiązanych z nimi drogach na terenie gminy (wzrost presji na środowisko związanych z zanieczyszczeniami i hałasem komunikacyjnym).
- Zagrożenia powodziowe ze strony rzeki Strzegomki.
- Zanieczyszczenia wód powierzchniowych pochodzące spoza terenu gminy.
- Zanieczyszczenia powietrza pochodzące z przestarzałych i nieefektywnych systemów grzewczych (emisja niska).

**Mocne strony:**

- Duży zasób niezdegradowanych gleb wysokiej jakości (klasa I-III).
- Zasoby piasków i iłów a także wód podziemnych i wgłębnych.
- Brak uciążliwego przemysłu.
- Korzystne warunki wiatrowe pozwalające na zlokalizowanie na terenie gminy siłowni wiatrowych.
- Niskie emisje zanieczyszczeń pyłowych i gazowych.

**Szanse:**

- Efektywne wykorzystanie środków zewnętrznych dla inwestycji w ochronę środowiska.
- Rozwój współpracy międzygminnej na rzecz wspólnych projektów i pozyskiwania funduszy na rzecz ochrony środowiska.
- Efektywne zarządzanie gminą.
- Podnoszenie świadomości ekologicznej mieszkańców.
- Ekologiczne inicjatywy oddolne.
- Dywersyfikacja dostępnych źródeł energii poprzez inwestycje w odnawialne źródła energii.
- Rozwój sieci gazowniczej.
- Rozwiązanie problemów gospodarki odpadami w tym rekultywacja wysypisk śmieci.
- Rozbudowa instalacji wodociągowo - kanalizacyjnej.
- Budowa wałów przeciwpowodziowych.

### **3. STAN I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA KULTUROWEGO**

### 3.1. CHARAKTERYSTYKA GŁÓWNYCH ZESPOŁÓW ZABYTKOWYCH

Historycznie ukształtowane układy osadnicze gminy tworzą wartościowe układy, które w przypadkach, gdy w ich obrębie rozwijały się ośrodki produkcyjne d. PGR utraciły swój pierwotny charakter. Wśród 27 wsi i 3 przysiółków, 6 wsi wyróżnia się zabytkowym układem przestrzennym. Są to wsie:

- Kostomłoty z układem zabudowy objętej ochroną konserwatorską, koncentrującej się wokół rynku i położonego centralnie na niewielkim wzniesieniu Kościoła Podwyższenia Krzyża (ok. 1585r.) z przyległym cmentarzem, otoczonego murem; w skład zabudowy śródrzykowej wchodzi zespół domów mieszkalnych i mieszkalno-gospodarczych, w większości pochodzące z końca XIX wieku; poza obszarem rynku zabudowa rozchodzi się promieniście koncentrując się wzdłuż dróg prowadzących do Środy Śląskiej, Strzegomia oraz Kątów Wrocławskich; widoczne są tu zakłócenia w układzie przestrzennym wsi, polegające na wprowadzeniu zabudowy niezgodnej z jego układem historycznym (w obszarze rynku pawilonów handlowych, budynku Gminnego Ośrodka Kultury);
- Mieczków z układem zabudowy skoncentrowanym wzdłuż drogi Wichrów – Gościśław, tworzącym podłużny wąski plac, przy którym znajdują się: Kościół św. Andrzeja Boboli (k. XV wieku), dawny kościół ewangelicki (k. XIX wieku) obecnie nieczynny, mocno zdewastowany, przez wiele lat użytkowany jako magazyn miejscowego PGR; na szczególną uwagę zasługuje stary cmentarz na terenie wsi, otoczony dobrze zachowaną zielenią wraz z prowadzącą do niego starą aleją lipową;
- Osiek z układem zabudowy, koncentrującym się po obu stronach przebiegającej przez wieś z północnego-zachodu na południowy-wschód drogi; w centrum wsi przed kościołem p. w. Wniebowzięcia NMP (2 poł. XIX wieku). znajduje się niewielki plac; wieża kościoła stanowi dominantę architektoniczną, doskonale widoczną dla osób podróżujących drogą nr 5 z Kostomłotów do Strzegomia; we wsi znajdują się także: zespół pałacowy (pałac, budynek mieszkalno-gospodarczy, brama) z końca XIX wieku oraz zajazd z tego samego okresu;
- Piersno z zabudową wsi, koncentrującą się wzdłuż drogi prowadzącej do zespołu pałacowego z połowy XIX wieku, położonego na północnym-zachodzie; w centralnym punkcie wsi znajduje się plac i otoczony murem kościół św. Michała z XV wieku; w tej części wsi dominuje zwarta zabudowa zagrodowa;
- Piotrowice z zabudową wsi skoncentrowaną po obu stronach drogi, w kierunku wschód – zachód; dominantą architektoniczną jest wieża położonego na niewielkim wzniesieniu kościoła św. Katarzyny z połowy XV wieku. w niewielkiej odległości znajduje się zespół pałacowy z XIX wieku wraz z parkiem; jest to obiekt bardzo mocno zdegradowany; za parkiem w kierunku zachodnim, w pobliżu nieczynnego kościoła ewangelickiego z drugiej połowy XIX wieku znajduje się stary, otoczony ceglanym murem cmentarz ewangelicki, mocno zdewastowany;
- Świdnica Polska ze zwartym układem zabudowy zagrodowej, przebiegającej w kierunku północ – południe; centralne miejsce we wsi zajmuje kościół św. Jadwigi z końca XVIII wieku wraz z przylegającym do niego niewielkim placem.
- pozostałe miejscowości z zachowanymi zabytkowymi układami ruralistycznymi i historycznymi zespołami zabudowy: Bogdanów, Budziszów, Chmielów, Godków, Jakubkowice, Jarząbkowice, Jenkowice, Karczyce, Paździorno, Ramułowice, Samborz, Samsonowice, Siemidrożyce, Sikorzyce, Sobkowice, Stosów, Szymanowice, Wichrów, Wilków Średzki, Zabłoto.

Do najcenniejszych zabytków na terenie gminy zalicza się obszar zabytkowego założenia urbanistycznego wsi Kostomłoty, wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr 399/W z dnia 30.09.1978 r, zespoły kościelne (kościół wraz cmentarzami przykościelnymi, ogrodzenia i obiekty małej architektury) we wsiach:

- Bogdanów,
- Chmielów (kościół św. Marcina),
- Karczyce (kościół Podwyższenia Krzyża Świętego),
- Kostomłoty (kościół Podwyższenia Krzyża Świętego),

- Mieczków (kościół św. Andrzeja Boboli),
- Świdnica Polska (kościół św. Jadwigi),
- Wilków Średzki (kościół św. Mateusza),

a także kościoły we wsiach:

- Osiek,
- Paździorno,
- Piersno,
- Piotrowice,
- Ramułowice,
- Siemidrożyce,
- Wichrów.

W/w kościołom towarzyszą w niektórych wsiach zabytkowe kościoły poewangelickie, wymagające zagospodarowania. Znajdują się one we wsiach:

- Mieczków,
- Piersno,
- Piotrowice.

Wartościowymi zespołami zabytkowymi, wyróżniającymi się w układach przestrzennych wsi są dawne pałace i dwory z towarzyszącą zabudową. Wśród tych założeń wymienić należy (w I grupie wymieniono obiekty o znaczeniu ponadregionalnym):

- Jarząbkowice,
- Osiek,
- Piotrowice

a także obiekty we wsiach:

- Karczyce,
- Bogdanów,
- Budziszów,
- Jakubkowice,
- Sikorzyce,
- Sobkowice,
- Szymanowice,
- Wichrów,
- Wilków Średzki,
- Piersno,
- Ramułowice,
- Samborz

oraz zabytkowe dwory, zlokalizowane we wsiach:

- Chmielów,
- Czechy,
- Lisowice,
- Siemidrożyce.

### **3.2. TERENY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH**

#### **• Obiekty, zespoły i założenia ujęte w rejestrze zabytków;**

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. 2 Obiekty wpisane do rejestru zabytków*

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.	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 reliktnami 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.	Paździorno	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

### • Zespoły i obiekty ujęte w ewidencji zabytków

Ochrona konserwatorską objęte zostają obszary, zespoły i obiekty o istotnych, lokalnych walorach historycznych, kulturowych i krajobrazowych, ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

Zgodnie z art. 21 i art. 22 ust. 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z 2003r.) ewidencja zabytków jest podstawą do sporządzania programów opieki nad zabytkami przez m.in. gminę, zaś wójt prowadzi gminną ewidencję zabytków w formie zbioru kart adresowych zabytków nieruchomych z terenu gminy, objętych wojewódzką ewidencją zabytków.

W ewidencji zabytków na terenie Gminy Kostomłoty pozostają 184 obiekty, objęte tą formą ochrony konserwatorskiej ze względu na posiadane przez nie wartości kulturowe, historyczne, krajobrazowe i ich znaczenie w skali regionalnej. Duży procent na liście stanowią elementy dawnych zespołów pałacowo-folwarcznych, jak też wiejska zabudowa mieszkalna lub mieszkalno-gospodarcza. Pozostałe to pałace, parki - najczęściej integralnie z nimi związane, budynki sakralne, cmentarze, obiekty użyteczności publicznej (szkoła), obiekty przemysłowe i techniczne

(kuźnia, młyn). Zasób ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i jest aktualizowany. Zmiany te nie powodują zmian ustaleń niniejszego opracowania.

## • Cmentarze i zielen cmentarna

Podlegają ochronie zgodnie z art. 2. ustawy o cmentarzach i chowaniu zmarłych oraz ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami polegającej na utrzymywaniu ich jako terenów zielonych o założeniu komponowanym i ochronie zieleni cmentarnej przed jej zniszczeniem. Szczegółowe zasady ochrony określają przepisy ustawy.

Na rysunku „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego” oznaczono wszystkie cmentarze występujące na terenie gminy.

## • Stanowiska archeologiczne

Na terenie Gminy Kostomłoty, w jego granicach administracyjnych występuje około 250 stanowisk archeologicznych; 9 spośród nich zostały wpisane do chwili opracowywania niniejszego „Studium.....” do rejestru zabytków archeologicznych.

Tab. 3 Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków

I.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
	Bogdanów	20/285/Arch/1967	1967	Grodzisko XIII-XIV
	Osiek	36/576/Arch/1971	1971	cmentarzysko
	Osiek	37/745/Arch/1974	1974	cmentarzysko
	Paździorno	38/184/Arch/1966	1966	grodzisko
	Piotrowice	39/84/Arch/2965	1965	grodzisko
	Zabłoto	47/595/Arch/1972	1972	cmentarzysko

Klasyfikacja stanowisk archeologicznych przedstawia się następująco:

1. Ze względu na formę krajobrazową:
  - stanowiska przestrzenne, tj. posiadające własną formę krajobrazową (np. grodziska, groble, kurhany, fortalicje);
  - stanowiska płaskie, tzn. bez własnej formy krajobrazowej (np. pojedyncze ślady osadnictwa, osady, cmentarzyska). Granice stanowisk płaskich wyznacza się na podstawie rozrzutu znalezisk zabytków archeologicznych na powierzchni terenu. W związku z tym, przy zagłębianiu się w grunt podczas robót, granice te mogą ulec zmianie. Na mapie Studium, zasięgi wszystkich stanowisk archeologicznych oznaczone są jedynie w sposób schematyczno-orientacyjny.
2. Ze względu na zajmowaną powierzchnię:
  - stanowiska punktowe (ślady osadnictwa, znaleziska luźne) o powierzchni do 1 ara;
  - stanowiska o określonej powierzchni większej od 1 ara. Ich granice nanoszone są na mapę z dokładnością, na jaką pozwala jej skala.
3. Ze względu na czas odkrycia i istniejącą dokumentację:
  - stanowiska archiwalne, tzn. znane z dokumentów i literatury sprzed 1945 roku, a zweryfikowane pozytywnie przez współczesnych archeologów w ramach Archeologicznego Zdjęcia Polski (AZP). Stanowiska takie na mapie Studium zaznaczono zasrafurowanym trójkątem;
  - stanowiska odkryte po 1945 r. podczas prac wykopaliskowych lub powierzchniowych w ramach AZP. Należy się liczyć z możliwością zwiększenia liczby stanowisk archeologicznych w wyniku nowych odkryć (np. w wyniku prowadzenia stałych

nadzorów archeologicznych podczas realizacji inwestycji). Stanowiska takie na mapie Studium zaznaczono zaszafrutowanym owalem;

- odrębną kategorią są stanowiska archiwalne o nieokreślonej lokalizacji przestrzennej. Nie zostały one z oczywistych względów naniesione na mapę Studium. Uwzględnione natomiast zostały w części tekstowej.

Wszystkie stanowiska archeologiczne występujące na obszarze Studium zostały oznaczone na rysunku w sposób orientacyjno-schematyczny i wymienione w załączniku.

## 4. STAN I FUNKCJONOWANIE ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

### 4.1. UŻYTKOWANIE I WŁASNOŚĆ GRUNTÓW

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.

Tab42 Użytkowanie gruntów w miejscowościach i gminie Kostomłoty

WYSZCZEGÓLNIENIE	POWIERZCHNIA OGÓŁEM	
	ha	%
<b>POWIERZCHNIA OGÓLNA GRUNTÓW</b>	<b>14 533</b>	<b>100,0</b>
<b>Użytki rolne</b>	<b>13 130</b>	<b>90,4</b>
<b>Grunty leśne i zadrzewione</b>	<b>745</b>	<b>5,2</b>
w tym: - lasy	657	4,5
<b>Grunty zabudowane i zurbanizowane</b>	<b>577</b>	<b>3,9</b>
w tym: - tereny mieszkaniowe	7	
- tereny przemysłowe	2	
- inne tereny zabudowane	37	
- zurbanizowane tereny niezabudowane	3	
- tereny rekreacyjno - wypoczynkowe	37	
- tereny komunikacyjne	479	
- użytki kopalne	12	
<b>Grunty pod wodami</b>	<b>45</b>	<b>0,3</b>
<b>Nieużytki</b>	<b>35</b>	<b>0,2</b>
<b>Tereny różne</b>	<b>1</b>	<b>0,0</b>

Wg sprawozdania z wykazu gruntów na 01.01.2007 r.

Największy procent w gminie stanowią grunty osób fizycznych, z tego znaczna większość to grunty wchodzące w skład gospodarstw rolnych. Znaczny udział we władaniu gruntami ma w gminie Kostomłoty Skarb Państwa, w tym głównie Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa. Grunty należące do gminy to jedynie 2,8 %.

Tab.5 Własność gruntów w gminie Kostomłoty

WYSZCZEGÓLNIENIE	GRUNTY OGÓŁEM	
	ha	%
<b>POWIERZCHNIA EWIDENCYJNA GRUNTÓW</b>	<b>14 533</b>	<b>100,0</b>
<b>Grunty Skarbu Państwa, jego spółek, przeds. państwowych oraz państw. osób prawnych</b>	<b>5 293</b>	<b>36,4</b>
w tym:		
wchodzące w skład Zasobu WRSP	4 411	30,4
w zarządzie PGL LP	645	4,4
pozostałe	240	1,7
<b>Grunty gminy i zw. międzygminnych</b>	<b>403</b>	<b>2,8</b>
<b>Grunty osób fizycznych</b>	<b>8 439</b>	<b>58,1</b>
w tym:		
wchodzące w skład gospodarstw rolnych	7 903	54,4
pozostałe	536	3,7
<b>Grunty spółdzielni</b>	<b>3</b>	<b>0,0</b>
<b>Grunty kościołów i związków wyznaniowych</b>	<b>169</b>	<b>1,2</b>
<b>Grunty powiatów</b>	<b>129</b>	<b>0,9</b>
<b>Grunty spółek prawa handlowego</b>	<b>94</b>	<b>0,6</b>

Wg sprawozdania z wykazu gruntów na 01.01.2007 r.

## 4.2. STAN ŚRODOWISKA

### • Gleby

Czynnikiem glebotwórczym, który najsilniej wpływa na zróżnicowanie pokrywy glebowej, jest budowa geologiczna powierzchniowej warstwy litosfery.

Gmina Kostomłoty leży w obszarze województwa o dominacji gleb płowych (pseudobielicowych), wytworzonych przede wszystkim z lessów, pyłów lessopodobnych, glin pylastych oraz innych utworów czwartorzędowych. Największy obszar gleb płowych (na pyłach) występuje na południe od Kostomłotów i rozciąga się w kierunku wsi Paździorno. W północnej części gminy – głównie w obrębie Karczyce występują gleby płowe wytworzone z glin lekkich i średnich podścielonych piaskami.

Gleby płowe występują one w mozaice z glebami brunatnymi właściwymi oraz czarnymi ziemiami wrocławskimi. Zwarty pas gleb brunatnych właściwych biegnie poprzez obszary wsi Piersno, Jenkowice, Zabłoto, Jakubkowice, Siemidrożycze, Szymanowice do Samsonowic. Duży ich kompleks występuje również w rejonie wsi Bogdanów, Osiek i na południe od Mieczkowa. Czarne ziemie w bardziej zwartych kompleksach występują w rejonie wsi Mieczków, w pasie między Samborzem a Kostomłotami, w okolicach Paździorna oraz na północ od Wilkowa Średzkiego. Wzdłuż rzek (Strzegomki, Karczyckiego Potoku i pozostałych cieków), w ich dolinach występują mady rzeczne.

W obszarze opracowania dominują gleby wysokiej jakości, o wysokiej i średniej kategorii zasobności w materię organiczną. Wartość użytkowa gleb (gruntów ornych i użytków zielonych), na którą mają wpływ ich żyzność, stosunki wodne, trudność uprawy w powiązaniu z agroklimatem oraz rzeźbą terenu, określana jest poprzez klasyfikację bonitacyjną. Udział gruntów w klasach bonitacyjnych w gminie Kostomłoty przedstawia poniższa tabela.

Tab.6 Udział gruntów w klasach bonitacyjnych

Grunty orne		Użytki zielone	
Klasa bonitacyjna	%	Klasa bonitacyjna	%
I	0,0	I	0,0
II	3,6	II	20,6
IIIa	38,6	III	65,1
IIIb	27,0	IV	11,6
IVa	21,0	V	2,1
IVb	7,6	VI	0,7
V	2,1	VIz	0,0
VI	0,1		
VIz	0,0		

Wg Instytutu Upraw nawożenia i Gleboznawstwa w Puławach - 1994

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, Ramułowice, 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 żyniego bardzo dobrego i dobrego.

Kompleks pszenney - to gleby zwarte i średniozwezte nie mające zdolności magazynowania dużej 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 miedzach rzecznych mamy do czynienia z użytkami zielonymi, głównie średnimi.

Tab.7. Udział użytków rolnych gminy w kompleksach przydatności rolniczej gleb

Nazwa kompleksu	% udział
<b>KOMPLEKSY GRUNTÓW ORNYCH</b>	
1. Pszenney bardzo dobry	4,8
2. Pszenney dobry	53,6
3. Pszenney wadliwy	28,1
4. Żytni bardzo dobry	0,1
5. Żytni dobry	10,0
6. Żytni słaby	1,8
8. Zbożowo - pastewny mocny	1,4
<b>KOMPLEKSY UŻYTKÓW ZIELONYCH</b>	
1. Użytki zielone bardzo dobre i dobre	17,4
2. Użytki zielone średnie	77,9
3. Użytki zielone słabe	4,7

## Zagrożenia gleb

Zagrożenie gleb użytków rolnych w rozpatrywanym obszarze erozja wodną jest małe. Jest również obszar małego lub średniego zagrożenia potencjalna erozją wietrzną, na co ma wpływ uziarnienie gleb oraz dominująca płaska rzeźba terenu.

Występuje tu również, charakterystyczne dla obszaru całego Dolnego Śląska zjawisko nadmiernego zakwaszenia gleb. Badania odczynu gleb użytkowanych rolniczo znajdujących się w granicach powiatu średzkiego wskazują na konieczność wapnowania ok. 40 % gleb.

Zawartość metali ciężkich w glebach użytkowanych rolniczo (kadmu, cynku, miedzi, ołowiu) kształtuje się w gminie Kostomłoty na poziomie głównie naturalnym, miejscami lekko podwyższonym. W przypadku niklu zanieczyszczenie w stopniu słabym wykazały gleby na północ od miejscowości Kostomłoty). Badania wykazały również pewne obszary w IV podwyższonym stopniu zanieczyszczenia siarką.

## • 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 przyrodniczą – 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.

## Zagrożenia lasów

Do największych zagrożeń lasów należą emisje przemysłowe (większość II strefa zagrożeń) oraz pożary. W dolinie Strzegomki lasy podlegają oddziaływaniu płytko występującego zwierciadła wody podziemnej oraz okresowym zalewom wezbraniowym na przemian z okresami suszy, co powoduje osłabienie drzewostanów i większą wrażliwość na szkodniki biotyczne (grzybowe i owadzie).

## 4.3. ROLNICTWO

### • Struktura użytków rolnych

Użytki rolne zajmują w gminie wiejskiej Kostomłoty obszar 13 130 ha, stanowiąc 90,4 % jej powierzchni ogólnej. Szczegółową strukturę użytków rolnych w gminie przedstawia poniższa tabela:

Tab. 8 Struktura użytków rolnych

WYSZCZEGÓLNIENIE	RAZEM	
	ha	%
<b>Użytki rolne</b>	<b>13 130</b>	<b>100,0</b>
- grunty orne	11 821	90,0
- sady	17	0,1
- łąki trwałe	312	2,4
- pastwiska trwałe	634	4,9
- grunty rolne zabudowane	279	2,1
- grunty pod rowami i stawami	67	0,5

Stan na 01.01.2007 wg sprawozdania z wykazu gruntów

Dominujący udział w strukturze użytków rolnych mają grunty orne, stanowiąc 90,0% ich ogólnej powierzchni.

### • Warunki naturalne dla prowadzenia produkcji rolniczej

Waloryzacja rolniczej przestrzeni produkcyjnej dokonana przez IUNG w Puławach stanowi punktową wycenę jakości i przydatności rolniczej gleb, jakości agroklimatu, rzeźby terenu i warunków wodnych gleb z punktu widzenia wpływu tych czynników na plonowanie roślin.

Wysokość ogólnego wskaźnika waloryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej plasuje gminę wiejską Kostomłoty wśród gmin o najkorzystniejszych w województwie dolnośląskim warunkach dla produkcji rolniczej. Zdecydowała o tym przede wszystkim wysoka jakość gleb oraz korzystne warunki agroklimatyczne.

Tab. 9. Punktowa wycena naturalnych czynników produkcji rolniczej

	GINA KOSTOMŁOTY	POWIAT ŚREDZKI	WOJEWÓDZTWO DOLNOŚLĄSKIE
Jakość i przydatność rolnicza gleb	64,9	63,9	56,9
Agroklimat	14,0	13,8	10,4
Rzeźba terenu	4,1	4,2	3,8
Warunki wodne	3,6	3,6	3,8
<b>Ogólny wskaźnik waloryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej</b>	<b>91,1</b>	<b>85,6</b>	<b>74,9</b>

Wg IUNG Puławy – 1994 r.

Ogólny wskaźnik waloryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej wynoszący 91,1 punkta, jest wyższy zarówno od jego średniej wartości dla województwa dolnośląskiego, jak i dla powiatu średzkiego.

## • Własność użytków rolnych

Największy w gminie procent użytków rolnych należy do osób fizycznych (63,5%) i wchodzi w skład gospodarstw rolnych (59,6%) Dość duży odsetek (32,9%) użytków rolnych znajduje się jeszcze w Zasobie Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa (szczegóły patrz poniższa tabela).

Tab. 11. Własność użytków rolnych

WYSZCZEGÓLNIENIE	UŻYTKI ROLNE	
	ha	%
<b>POWIERZCHNIA EWIDENCYJNA UŻYTKÓW ROLNYCH</b>	<b>13 130</b>	<b>100,0</b>
<b>Grunty Skarbu Państwa, jego spółek, przeds. państwowych oraz państw. osób prawnych</b>	<b>4 465</b>	<b>34,0</b>
w tym:		
wchodzące w skład Zasobu WRSP	4 318	32,9
w zarządzie PGL LP	38	0,3
pozostałe	110	0,8
<b>Grunty gminy i zw. międzygminnych</b>	<b>72</b>	<b>0,5</b>
<b>Grunty osób fizycznych</b>	<b>8 342</b>	<b>63,5</b>
w tym:		
wchodzące w skład gospodarstw rolnych	7 822	59,6
pozostałe	520	4,0
<b>Grunty spółdzielni</b>	<b>2</b>	<b>0,0</b>
<b>Grunty kościołów i związków wyznaniowych</b>	<b>160</b>	<b>1,2</b>
<b>Grunty spółek prawa handlowego</b>	<b>88</b>	<b>0,7</b>

Wg sprawozdania z wykazu gruntów na 01.01.2007 r.

## • Gospodarstwa rolne

Zgodnie z danymi pochodzącymi z Powszechnego Spisu Rolnego przeprowadzonego w 2002 roku na obszarze gminy funkcjonowało 991 gospodarstw na powierzchni 13469ha<sup>4</sup>., w tym 13082ha użytków rolnych.

Najliczniejszą grupą obszarową jest grupa gospodarstw o powierzchni UR do 1ha (ok. 1/3 ilości gospodarstw w gminie), jednak największym arealem użytków rolnych dysponują grupy gospodarstw 10 – 15ha UR oraz powyżej 15ha UR.

Przeciętna wielkość statystycznego gospodarstwa rolnego wynosiła w gminie 13,6ha, była więc wyższa od średniej w województwie dolnośląskim (8,2ha), a także w powiecie średzkim (9,4ha).

Tab. 12 Gospodarstwa rolne według siedziby gospodarstwa

	GOSPODARSTWA	POWIERZCHNIA W HA		
		OGÓŁEM	w tym:	
			UŻYTKI ROLNE	LASY I GR. LEŚNE
<b>OGÓŁEM</b>	991	<b>13 469</b>	<b>13 082</b>	<b>67</b>
do 1 ha	328	179	138	0
1 – 5 ha	251	680	623	18
5 – 10 ha	211	1 665	1 600	11
10 – 15 ha	92	1 094	1 061	5
15 ha i więcej	109	9 851	9 660	32
w tym				
gospodarstwa indywidualne	<b>987</b>	<b>12 168</b>	<b>11 825</b>	<b>57</b>
do 1 ha	328	179	138	0
1 – 5 ha	250	679	622	18
5 – 10 ha	211	1 665	1 600	11
10 – 15 ha	92	1 094	1 061	5
15 ha i więcej	106	8 552	8 404	22

Wg danych z Powszechnego Spisu Rolnego 2002

<sup>4</sup> Różnica między danymi statystycznymi a danymi pochodzącymi z ewidencji gruntów wynika ze specyfiki przeprowadzania badań statystycznych - przy spisaniu gospodarstw uwzględniane są grunty zarówno własne, jak i dzierżawione, a także grunty należące do gospodarstwa, nie leżące na obszarze gminy, w której znajduje się siedziba gospodarstwa



Spośród 991 gospodarstw rolnych znaczna większość, bo 765 (tj. 77,2%) prowadziło działalność wyłącznie rolniczą, 13 (tj. 1,3%), 105 (10,6%) – działalność rolniczą i pozarolniczą. Pozostałe gospodarstwa nie prowadziły żadnej działalności.

Tab. 13. gospodarstwa rolne według rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej

WYSZCZEGÓLNIENIE	GOSPODARSTWA	POWIERZCHNIA W HA	
		OGÓŁEM	w tym użytków rolnych
OGÓŁEM	991	13 469	13 082
gospodarstwa prowadzące działalność			
• wyłącznie rolniczą	765	10 008	9 701
• wyłącznie pozarolniczą	13	22	20
• rolniczą i pozarolniczą	105	3 205	3 142
nie prowadzące działalności rolniczej i pozarolniczej	108	235	219

Wg danych z Powszechnego Spisu Rolnego 2002

Niewielki procent gospodarstw inwestuje w swój rozwój; tylko 81 (8,2%) gospodarstwa poniosły wydatki na budowę, remont lub modernizację budynków inwentarskich, a tylko 16 (1,6%) – na zwiększenie stada podstawowego i zmianę kierunku produkcji zwierzęcej, a 38 gospodarstw zadeklarowało nakłady na nowe nasadzenia i zmianę kierunku produkcji roślinnej. Ponad 59% gospodarstw ponosiło wydatki tylko na zakupy bieżące, takie jak zakupy nawozów, wapna i środków ochrony roślin. (US Wrocław – 2002).

#### • Produkcja rolnicza

Dominującym kierunkiem produkcji rolniczej w gminie Kostomłoty jest produkcja roślinna, co jest uzasadnione dużym udziałem wysokiej jakości gruntów ornych (a co za tym idzie małą powierzchnią użytków zielonych) i bardzo korzystnym agroklimatem.

Największe udział w uprawach mają zboża, stanowiąc 82,4, a w gospodarstwach indywidualnych nawet 84,6% powierzchni zasiewów. W grupie tej największy udział mają zboża podstawowe z mieszankami zbożowymi oraz kukurydza na ziarno. Pewne znaczenie ma też w gospodarce rolnej gminy uprawa roślin przemysłowych, głównie rzepaku, który zajmował w 2002 roku 9,1% powierzchni zasiewów.

Tab. 14 Powierzchnia zasiewów głównych ziemiopłodów

WYSZCZEGÓLNIENIE	OGÓŁEM		W TYM GOSPOD. INDYWIDUALNE	
	w ha	w %	w ha	w %
<b>Ogółem</b>	<b>12 392</b>	<b>100,0</b>	<b>11 175</b>	<b>100,0</b>
Zboża ogółem	10 217	82,4	9 460	84,6
w tym:				
- zboża podstawowe z mieszankami zbożowymi	8 887	71,7	8 332	74,6
- kukurydza na ziarno	1 329	10,7	1 126	10,1
Strączkowe jadalne na ziarno	5	0,0	5	0,0
Ziemniaki	222	1,8	217	1,9
Przemysłowe				
w tym: buraki cukrowe	386	3,1	229	2,0
rzepak i rzepik	1 134	9,2	1 017	9,1
Pastewne*	372	3,0	191	1,7
Pozostałe	56	0,5	56	0,5
w tym: warzywa	44	0,4	44	0,4

Wg danych z Powszechnego Spisu Rolnego 2002

Powierzchnia uprawy drzew owocowych wynosiła w 2002 roku 23,6ha, a plantacje krzewów owocowych i jagodowe 1,2ha.

Produkcja zwierzęca jest kierunkiem uzupełniającym produkcji rolniczej. Trwałe użytki zielone (łąki i pastwiska) zajmują w gminie powierzchnię 946ha, stanowiąc tylko 7,3% powierzchni gruntów użytkowanych rolniczo. Nie jest to ilość sprzyjająca chowowi bydła na wysokim poziomie.

Obsada bydła w SD/100 ha użytków rolnych wynosiła w gminie 15,0 co przy średniej dla województwa dolnośląskiego wynoszącej 13,4, stawiało Kostomłoty na 72 miejscu w województwie. (PSR 2002).

Jeszcze słabszą, bo 107 lokatę, zajmuje gmina w województwie pod względem obsady trzody chlewnej – 28,8 SD/100 ha użytków rolnych (przy średniej dla województwa 53,1).

Trwałe użytki zielone (łąki i pastwiska) zajmują w gminie powierzchnię 3533ha, stanowiąc 26,8 % powierzchni gruntów użytkowanych rolniczo. Między innymi na ich bazie, a także na bazie uprawianych na gruntach ornych roślin pastewnych, stosunkowo dobrze (w porównaniu do innych obszarów województwa) rozwija się produkcja zwierzęca, szczególnie chów bydła.

Obsada bydła w SD/100 ha użytków rolnych wynosi w gminie 29,3, co przy średniej dla województwa dolnośląskiego wynoszącej 13,4, stawia Kostomłoty na 9 lokacie w województwie. Nieco słabszą, bo 16 lokatę, zajmuje gmina w województwie pod względem obsady trzody chlewnej – 94,4 SD/100 ha użytków rolnych (przy średniej dla województwa 53,1).

*Tab. 15 Stan pogłowia zwierząt gospodarskich w gminie Kostomłoty*

GRUPY OBSZAROWE UŻYTKÓW ROLNYCH	BYDŁO	TRZODA	OGÓŁEM W SD'
	W SZTUKACH FIZYCZNYCH		
OGÓŁEM	1 958	3 762	2 138
w tym:			
gospodarstwa indywidualne	1 409	3 762	1 699
Obsada na SD/100 ha UR	15,0	28,8	

*Wg danych z Powszechnego Spisu Rolnego 2002*

#### 4.4. GOSPODARKA LEŚNA

Grunty leśne, zadrzewione i zakrzewione zajmując obszar 745ha, stanowią niespełna 5,2% jej powierzchni ogólnej, z tego lasy o powierzchni – 657ha – 4,5%.

*Tab. 16 Własność gruntów leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych w gminie Kostomłoty*

WYSZCZEGÓLNIENIE	GRUNTY LEŚNE ORAZ ZADRZEWIONE I ZAKRZEWIONE	
	ha	%
Powierzchnia ewidencyjna gruntów leśnych i zadrzewionych	745	100,0
Grunty Skarbu Państwa, jego spółek, przeds. państwowych oraz państw. osób prawnych	668	89,7
w tym:		
wchodzące w skład Zasobu WRSP	55	7,4
w zarządzie PGL LP	606	81,3
pozostałe	7	0,9
Grunty gminy i zw. międzygminnych	12	1,6
Grunty osób fizycznych	62	8,3
Grunty spółdzielni i spółek	3	0,4

*Wg sprawozdania z wykazu gruntów na 01.01.2007 r.*

Właścicielem znaczącej większości gruntów leśnych jest, podobnie jak w całym województwie dolnośląskim, Skarb Państwa – reprezentowany głównie (w 81,3%) przez Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe. Pewna ilość (7,4%) gruntów leśnych wchodzi w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Z ramienia PGL LP gruntami leśnymi administruje głównie Nadleśnictwo Miękinia. Jedynie niewielki kompleks leśny na południe od Osieka podlega Nadleśnictwu Świdnica (RDLP Wrocław).

Obydwa Nadleśnictwa posiadają opracowane przez Biuro Urządzania Lasów i Geodezji Leśnej w Brzegu Plany urządzenia gospodarstwa leśnego – Nadleśnictwo Świdnica na okres gospodarczy 1.01.2001 r. – 31.12.2010 r. a Nadleśnictwo Miękinia – na okres gospodarczy 1.01.2002 r. – 31.12.2011 r., według których prowadzona jest gospodarka leśna m.in. na obszarze gminy Kostomłoty.

Przeciętny wiek drzewostanów w okresie objętym planem w Nadleśnictwie Miękinia to – 69 – 73 lat, a przeciętna zasobność w m<sup>3</sup>/ha – 237 – 240.

Przeważająca większość lasów w obszarze opracowania to lasy ochronne, jedynie niewielka ilość (niespełna 70ha) – głównie na gruntach porolnych – to lasy gospodarcze.

Wiek rębności przyjęty dla panujących gatunków drzew to: dla dębu – 160 lat, buka – 120 lat, jesionu – 140 lat, klonu – 100 lat, świerka 100 lat, a takich gatunków jak brzoza, olsza, lipa, grab – 80 lat.

Nadleśnictwo prowadzi, w ramach zadań powierzonych przez starostę powiatu, nadzór nad gospodarką w lasach nie stanowiących własności Skarbu Państwa. Ich ilość w gminie jest niewielka i wynosi powyżej 24 ha.

Działania gospodarcze Nadleśnictw ukierunkowane są przede wszystkim na uzyskanie trwałego, zróżnicowanego gatunkowo i wielofunkcyjnego lasu. Pozyskanie drewna jest naturalną konsekwencją związaną z hodowlą i ochroną lasu.

Na potrzeby odnowień i zalesień (w tym zalesień gruntów porolnych) Nadleśnictwa we własnych szkółkach (poza obszarem opracowania) prowadzi produkcję materiału szkółkarskiego na bazie wyłączonych i gospodarczych drzewostanów nasiennych (zlokalizowanych m.in. w kompleksie leśnym w okolicy Sikorzyc i Budziszowa).

Wśród zadań Nadleśnictwa należy wymienić również działania mające na celu ochronę drzewostanów przez zagrożeniami natury biotycznej i abiotycznej.

## 5. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW

Uwarunkowania społeczno-gospodarcze obok uwarunkowań przestrzennych są istotnym czynnikiem wpływającym na rozwój poszczególnych obszarów. Elementy takie jak: prawa własności gruntów, demografia, struktura wieku, struktura zatrudnienia i bezrobocie oraz jakość życia mieszkańców posiadają znaczący wpływ na przyszłość zagospodarowania przestrzennego gminy. Analiza tych uwarunkowań w powiązaniu z uwarunkowaniami przestrzennymi pozwala prawidłowo określić kierunki rozwoju i zagospodarowania obszaru Studium.

### 5.1. DEMOGRAFIA

Gmina Kostomłoty należy do grupy mniejszych, pod względem liczby ludności, gmin w województwie dolnośląskim. W 2006 roku, wg danych urzędu statystycznego, liczyła 6866 mieszkańców. Ilość osób na 1 km<sup>2</sup> wynosiła 46,9 i była dużo niższa od średniej województwa dolnośląskiego (144,5 osoby/km<sup>2</sup>).

Największą miejscowością są Kostomłoty liczące 947 mieszkańców w 2007 r., następnie Piotrowice 750 osób, Piersno 500 osób, Osiek 426 osób, Wilków Średzki 408 osób, Mieczków 329 osób, Ramułowice 329 osób, Wichrów 317 osób, Zabłoto 302 osób. Pozostałe miejscowości liczą poniżej 300 mieszkańców.

Ludność gminy rosła do lat 90, osiągając stabilizację w latach 1995–1998 na poziomie prawie 7000 mieszkańców. Od roku 1999 nastąpił lekki systematyczny spadek liczby ludności prowadzący do poziomu poniżej 6900 osób.

Jest to zjawisko związane z zahamowaniem rozwoju budownictwa mieszkaniowego w miastach, a także upadkiem Państwowych Gospodarstw Rolnych, które były następstwem przemian ustrojowych w Polsce w 1989 r.

Gmina w 2006 roku liczyła 6866 mieszkańców przy 49 353 mieszkańcach powiatu średzkiego stanowiło 13,91 % ludności powiatu. W populacji gminy liczba kobiet i mężczyzn jest prawie w równowadze, jest ich bowiem 3406 w stosunku do 3460 mężczyzn, co daje wskaźnik 98,4 kobiet na 100 mężczyzn (stan 31 grudnia 2006 r). Dla powiatu wskaźnik ten wynosi 103,1 kobiety na 100 mężczyzn.

Liczba ludności w wieku produkcyjnym po okresie wzrostu w ostatnich latach i maksymalnie liczbie w roku 2004 zacznie w najbliższych latach maleć (przy założeniu obserwowanej w ostatnich latach niewielkiej ujemnej migracji), pogłębi się spadek liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym. Systematycznie rosnąć będzie liczba ludności w wieku poprodukcyjnym. Sytuacja demograficzna gminy Kostomłoty nie odbiega od ogólnych trendów zachodzących od kilkunastu lat w kraju, jest porównywalna z innymi gminami o podobnej wielkości jednakże notowany spadek ludności nie jest zjawiskiem korzystnym dla przyszłego rozwoju populacji gminy.

Poniższa tabela przedstawia liczbę mieszkańców w wybranych latach od 1995 r.

Tab. 17 Liczba mieszkańców (1938 - 2004) oraz prognoza gminy Kostomłoty

ROK	1933	1950	1960	1970	1978	1988	1990	1993	1995	1996
GMINA KOSTOMŁOTY									6 995	6 989
ROK	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
GMINA KOSTOMŁOTY	6 997	6 971	6 908	6 893	6 953	6 955	6 934	6 941	6 894	6 866
POWIAT ŚREDZKI	49245	49240	48321	48421	48489	48726	48977	49127	49115	49353
POWIAT ŚREDZKI PROGNOZA	2005	2010	2015	2020	2025	2030				
	49100	48900	49200	49300	49300	48800				

- **Struktura wieku**

Wraz ze zmianami w stanie ludności (patrz tab. 18) wystąpiły w ostatnich latach zmiany w strukturze wiekowej ludności. Obserwuje się wyraźny spadek w najmłodszych grupach wiekowych oraz w całym przedziale ludności w wieku przedprodukcyjnym. W przedziale wiekowym powyżej 19 roku życia obserwuje się stały przyrost. Obserwuje się stabilizację liczby ludności w przedziałach wiekowych powyżej 65 roku. Zachodzący proces w dłuższej perspektywie czasu będzie niekorzystny i będzie skutkował wzrostem zapotrzebowania na usługi dla ludności w wieku starszym, zmniejszającą się liczbą ludności aktywnej zawodowo, a przez to coraz dotkliwszym brakiem pracowników oraz zmniejszeniem zapotrzebowania na usługi oświaty.

Poniższa tabela ilustruje zmiany przyrostu ludności w poszczególnych przedziałach wiekowych w latach 1995–2006.

*Tab.18 Struktura wieku w przedziałach wiekowych dla gminy Kostomłoty*

ROK	PRZEDZIAŁ WIEKOWY						
	0-6	7-12	13-15	16-19	20-64	≥65	RAZEM
1995	681	770	349	426	3972	797	6 995
1997	599	725	370	464	3992	847	6 997
1999	589	652	388	462	3966	851	6 908
2001	560	597	365	497	4003	871	6 893
2003	504	541	363	480	4157	889	6 934
2004	503	512	321	473	4250	882	6 941
2005	465	518	291	444	4279	897	6 894
2006	460	490	270	430	4346	870	6 866

#### • Ludność w wieku produkcyjnym i nieprodukcyjnym

Gmina Kostomłoty charakteryzuje (rok 2005) się procentowo niższą liczbą ludności w wieku produkcyjnym w stosunku do średniej dla powiatu Średzkiego oraz całego województwa.

*Tab. 19 Ludność w wieku produkcyjnym i nieprodukcyjnym gminy Kostomłoty*

ROK	OGÓŁEM	WIEK PRZEDPRODUK CYJNY	WIEK PRODUKCYJNY	WIEK POPRODUK YJNY	LUDNOŚĆ W WIEKU NIEPRODUK. NA 100 OS. W WIEKU PRODUKCYJNYM
1987					
1995	6 995	2021	3963	1011	77
1996					
1997	6 997	1920	4042	1035	73
1998					
1999	6 908	1879	4020	1009	72
2000	6 893	1824	4063	1006	70
2001	6 908	1769	4166	1018	69
2002	6 955	1703	4240	1012	64
2003	6934	1632	4291	1011	62
2004	6941	1558	4381	1002	58
<b>2005</b>	<b>6894</b>	<b>1498</b>	<b>4374</b>	<b>1022</b>	<b>58</b>
<b>2006</b>	<b>6866</b>	<b>1431</b>	<b>4435</b>	<b>1000</b>	<b>55</b>
<b>Gmina Środa Śl. (2005)</b>	<b>19060</b>	<b>3925</b>	<b>12504</b>	<b>2631</b>	<b>52</b>
<b>Powiat Średzki (2005)</b>	<b>49115</b>	<b>10499</b>	<b>31648</b>	<b>6968</b>	<b>55</b>

<b>Gmina Miękinia (2005)</b>	<b>11517</b>	<b>2520</b>	<b>7417</b>	<b>1580</b>	<b>55</b>
<b>Wrocław (2005)</b>	<b>635932</b>	<b>96259</b>	<b>426306</b>	<b>113367</b>	<b>49</b>
<b>woj. dolnośląskie (2005)</b>	<b>2888232</b>	<b>546461</b>	<b>1894694</b>	<b>447076</b>	<b>52</b>

### • Ruch naturalny ludności

W 2006 roku zanotowano 62 urodzenia, 87 zgonów, przyrost naturalny wyniósł -25 osób i był jednym z najniższych w ciągu ostatnich kilkunastu lat. Statystycznie na 1000 osób zamieszkałych w Gminie przyrost naturalny wyniósł -3,6. Dla porównania - w powiecie średzkim wskaźnik ten osiągnął wartość - 0,6, dla Województwa Dolnośląskiego: - 0,9, a w kraju wyniósł + 0,5. Malejący przyrost naturalny powoduje, że ostatnie lata przyniosły spadek liczby ludności. Ogólnie jednak biorąc, poziom przyrostu naturalnego ludności zmniejsza się nie tylko w gminie Kostomłoty, jest to bowiem tendencja ogólnokrajowa, wynikająca z jednej strony z faktu starzenia się społeczeństwa oraz z drugiej - z różnych powodów społecznych i gospodarczych.

Tab. 20 Ruch naturalny ludności gminy Kostomłoty w latach 1995-2006

ROK	MAŁŻEŃSTWA	URODZENIA	ZGONY	PRZYROST NATURALNY
1995	42	103	72	31
1996	54	77	77	0
1997	44	78	63	15
1998	25	92	75	17
1999	51	73	75	-2
2000	43	66	80	-14
2001	49	79	69	10
2002	33	77	66	11
2003	41	57	64	-7
2004	35	75	66	9
2005	35	51	74	-23
2006	43	62	87	-25

### • Migracje

Od roku 1995 gmina odnotowuje dość zróżnicowane tempo migracji zarówno po stronie napływu (ok. 50-120 osób rocznie) jak i odpływu ludności (ok. 70-110 osób rocznie). Stosunkowo duże ujemne saldo migracji w latach 1995–1998 na poziomie 20-30 osób uległo w latach 2000–2004 zmniejszeniu do kilku osób rocznie. W latach 1999, 2001 i 2006 było ono dodatnie.

Tab.21 Saldo migracji

ROK	NAPŁYW				ODPŁYW				SALDO MIGRACJI
	OGÓŁEM	Z MIAST	ZE WSI	Z ZAGRA NICY	OGÓŁEM	DO MIAST	NA WIEŚ	ZA ZAGRA NICĘ	
1995	<b>65</b>	46	19	0	<b>99</b>	48	51	0	<b>-34</b>
1996	<b>76</b>	37	39	0	<b>111</b>	57	54	0	<b>-35</b>
1997	<b>77</b>	39	38	0	<b>97</b>	58	39	0	<b>-20</b>
1998	<b>50</b>	22	28	0	<b>70</b>	36	34	0	<b>-20</b>
1999	<b>116</b>	52	62	2	<b>97</b>	53	43	1	<b>19</b>
2000	<b>76</b>	26	50	0	<b>85</b>	42	43	1	<b>-9</b>
2001	<b>90</b>	44	45	1	<b>82</b>	30	52	0	<b>8</b>

2002	<b>70</b>	34	35	1	<b>79</b>	29	48	2	<b>-9</b>
2003	<b>90</b>	53	35	2	<b>96</b>	47	44	5	<b>-6</b>
2004	<b>84</b>	53	30	1	<b>85</b>	46	35	4	<b>-1</b>
2005	<b>68</b>	52	14	2	<b>87</b>	43	43	1	<b>-19</b>
2006	<b>124</b>	77	44	3	<b>108</b>	45	44	19	<b>16</b>

Procesy demograficzne jakie mają miejsce na terenie gminy są niekorzystne. Odływ ludności dotyczy przede wszystkim ludzi młodych i ambitnych poszukujących lepszego wykształcenia i korzystniejszych warunków życia. Dla odwrócenia tego trendu należy podjąć działania powodujące rozwój gospodarczy i poprawę warunków życia.

## 5.2. OSADNICTWO

Wiejska gmina Kostomłoty składa się 27 wsi sołeckich oraz 3 przysiółków. Rozwój poszczególnych miejscowości na przestrzeni lat 1998 - 2007 przedstawiono w tabeli nr 22.

Tab.22 Ludność w latach 1990-2007 wg miejscowości

L. p.	Miejscowości	1998	2001	2005	2006	2007	Saldo
<b>1</b>	<b>Kostomłoty</b>	<b>871</b>		<b>919</b>	<b>934</b>	<b>947</b>	<b>+ 76</b>
2	Bogdanów	249		246	240	239	- 10
3	Budziszów	201		200	192	194	- 7
4	Chmielów	223		201	202	205	- 18
5	Czechy	73		73	74	70	- 3
6	Godków	134		162	159	156	+ 22
7	Jakubowice	226		218	221	226	0
8	Jarząbkowice	170		160	153	148	- 22
9	Jenkowice	191		171	166	171	- 20
10	Karczyce	148		150	146	149	+ 1
11	Lisowice	112		117	125	130	+ 18
12	Mieczków	342		323	320	329	- 13
13	Osiek	487		444	435	426	- 41
14	Paździorno	320		258	260	255	- 65
15	Piersno	498		493	490	500	+ 2
16	Piotrowice	725		758	754	750	+ 25
17	Ramułtowice	312		328	332	329	+ 17
18	Samborz	223		206	207	208	- 15
19	Samsonowice	51		56	55	57	+ 6
20	Siemidrożycze	121		98	95	98	- 23
21	Sikorzyce	105		118	113	117	+ 12
22	Szymanowice	106		93	90	89	- 17
23	Świdnica Polska	184		179	180	178	- 6
24	Wichrów	306		316	319	317	+ 11
25	Wilków Średzki i Sobkowice	401		406	406	408	+ 7
26	Zabłoto	324		313	307	302	- 22
	<b>RAZEM WSIE BEZ KOSTOMŁOTÓW</b>	<b>6232</b>		<b>6087</b>	<b>6041</b>	<b>6051</b>	<b>- 181</b>
	<b>RAZEM</b>	<b>7103</b>		<b>7006</b>	<b>6975</b>	<b>6998</b>	<b>- 105</b>

Na przestrzeni lat 1998-2007 można zaobserwować ogólną tendencję spadkową w większości miejscowości - dotyczy to 14 jednostek, wzrost 11, jedna bez zmian. Największy wzrost odnotowują największe miejscowości gminy: Kostomłoty i Piotrowice, odpowiednio przyrost o 76 i 22 osoby. Największy spadek dotyczy Paździorna – 65 osób, Osieka 41 os., Siemidrożyc – 23 os. oraz Jarząbkowic i Zabłota po 22 os.

### 5.3. RYNEK PRACY

#### • Struktura zatrudnienia

W 2006 roku ogólna liczba pracujących (bez podmiotów gospodarczych o liczbie pracujących do 9 osób oraz bez pracujących w gospodarstwach indywidualnych w rolnictwie) wynosiła 433 osoby. Od roku 1997 następuje systematyczny spadek liczby pracujących (1997 – 568 osób). Niekorzystnym zjawiskiem jest stała tendencja spadkowa zarówno ogólnej liczby pracujących jak i pracujących w przemyśle i budownictwie, jak się wydaje zatrzymana w 2004 roku. W usługach rynkowych zaobserwować można wzrost od 2001 roku, a w usługach nierynkowych stabilizację. Liczba osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą utrzymuje się na poziomie ok. 300 os.

Tab. 23 Pracujący w gospodarce narodowej wg sekcji w gminie (bez podmiotów gospodarczych o liczbie pracujących do 9 osób oraz bez pracujących w gospodarstwach indywidualnych w rolnictwie)

ROK	OGÓŁEM	SEKTOR PRZEMYSŁOWY, BUDOWLANY	USŁUGI RYNKOWE	USŁUGI NIE RYNKOWE	SEKTOR ROLNY
1995	547	271	75	177	24
1996	495	227	68	181	19
1997	568	224	77	180	87
1998	470	148	90	177	55
1999	533	196	91	189	57
2000	454	174	71	157	52
2001	497	215	83	165	34
2002	489	144	134	156	55
2003	653	151	271	183	48
2004	440				
2005	432				
2006	433				

Tab. 24 Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą wg wybranych sekcji

ROK	OGÓŁEM	PRZETWÓRSTWO PRZEMYSŁOWE	BUDOWNICTWO	HANDEL I NAPRAWY	HOTELE I RESTAURACJE	TRANSPORT, GOSPODARKA MAGAZYNOWA I ŁĄCZNOŚĆ	POŚREDNICTWO FINANSOWE	OBSŁUGA NIERUCHOMOŚCI I FIRM
2003	301	21	53	112	9	39	7	20
2004	300	22	52	108	10	39	9	18
2005	295	22	53	100	10	42	8	18

#### • Podmioty gospodarki

W 2006 r. istniało 385 podmiotów zarejestrowane w KRUPGN REGON (wzrost o 127 od 1995 r i o 58 podmioty od 2000 r). Korzystnym zjawiskiem jest wzrost liczby podmiotów ogółem, a także w poszczególnych sekcjach (przemysł, budownictwo, hotele i restauracje, transport i łączność, obsługa nieruchomości i firm, nauka, pośrednictwo finansowe).

Podstawową dziedziną działalności w gminie poza rolnictwem jest handel - 113 podmiotów co stanowi 29,4 % ogółu firm, następnie budownictwo 59 podmioty - 15,3 % oraz transport i łączność - 40 podmioty - 10,4 %.

Zdecydowana większość to podmioty nieduże zatrudniające poniżej 10 osób (348 podmiotów w 2005 r. co stanowi prawie 94,8 % ogółu podmiotów) wśród których dominują osoby fizyczne prowadzące własną działalność. W gminie w 2005 roku były tylko 2 średnie i duże podmioty zatrudniające minimum 50 osób.



Tab. 25 Podmioty gospodarki narodowej zarejestrowane w KRUPGN REGON wg sekcji

ROK	OGÓŁEM	PRZEMYSŁ	BUDOWNICTWO	HANDEL I NAPRAWY	HOTELE I RESTAURACJE	TRANSPORT, GOSPODARKA MAGAZYNOWA I ŁĄCZNOŚĆ	OBSŁUGA NIERUCHOMOŚCI I FIRM, NAUKA	POŚREDNICTWO FINANSOWE
1995	258	24	22	113	10	31	19	1
1996	252	24	25	98	9	29	23	1
1997	280	26	33	106	9	31	26	2
1998	313	30	46	108	9	38	27	3
1999	342	32	52	113	11	46	26	6
2000	327	33	54	107	7	43	22	6
2001	346	28	55	112	10	43	24	8
2002	361	28	55	115	9	42	27	8
2003	372	28	55	121	12	40	25	8
2004	372	29	54	116	13	40	23	9
2005	367	29	55	108	13	43	23	8
2006	385	32	59	113	13	40	27	9

Tab. 26 Podmioty gospodarki narodowej w rejestrze REGON wg liczby pracujących

ROK	OGÓŁEM	9 I MNIEJ	OD 10 DO 49	50 I WIĘCEJ
2003	372	348	22	2
2004	372	352	18	2
2005	367	348	17	2

## • Bezrobocie

W powiecie średzkim tendencja spadkowa stopy bezrobocia (zgodnie z trendem ogólnokrajowym) utrzymywała się do roku 1997 po czym zaczęła systematycznie rosnąć aby osiągnąć maksimum w 2001 i od roku 2002 znowu powrócić do tendencji spadkowej. W 2006 r. zanotowano w powiecie 2843 bezrobotnych (spadek o 1933 osób od 2001 roku), w gminie Kostomłoty 416 bezrobotnych ogółem, w tym 233 kobiety (spadek o 223 osoby od 2003 roku). Analiza danych dotyczących źródeł dochodu mieszkańców oraz wydatków ponoszonych na opiekę społeczną, a także danych dotyczących bezrobocia na terenie gminy wskazuje na trend charakterystyczny dla gmin wiejskich, według którego bezrobocie jest ukryte, ponieważ 51% społeczności lokalnej utrzymuje się z działalności rolniczej (są to gospodarstwa o małym areale, produkujące głównie na własne potrzeby). Kolejne 28% utrzymuje się z pracy najemnej w gospodarstwach rolnych. Stopa bezrobocia jest stosunkowo niewielka (ok. 6%). Dane dotyczące rosnących wydatków na opiekę społeczną (wzrost o 170% od roku 2004) dowodzą, że społeczność lokalna ubożeje w niepokojącym tempie.

Pozytywnym zjawiskiem zachodzącym w ciągu ostatnich dwóch lat jest zmniejszająca się liczba bezrobotnych, a także zwiększająca się liczba ofert pracy oraz liczba podjęć pracy (duży spadek szczególnie wśród mężczyzn liczby bezrobotnych w roku 2006 w stosunku do 2005 r.).

Tab. 27 Stopa bezrobocia rejestrowanego w % (w nawiasie stopa bezrobocia wg danych Narodowego Powszechnego Spisu Ludności i Mieszkań z 2002 r.)

ROK	WOJ. DOLNOŚL.	WROCŁAW	POWIAT GÓROWSKI	POWIAT WOŁOWSKI	POWIAT TRZEBNICKI	POWIAT ŚRĘDZKI	POWIAT LUBIŃSKI	POWIAT WROCŁ.
2000	18,4	7,3	24,8	20,6	20,0	20,7	15,9	12,6
2001	21,5	9,9	27,1	22,4	24,2	22,9	17,8	15,2
2002	22,4 (25,6)	12,3 (18,3)						21,7 (26,1)

2003	23,8	12,9 (17,1)	34,2	24,5	28,0	22,6	20,7	19,6
2004	22,4	12,3	32,7	23,2	26,8	22,5	17,6	19,2
2005	20,6	10,9	31,6	22,1	25,1	20,0	14,2	

Tab. 28 Bezrobotni zarejestrowani wg czasu pozostawania bez pracy z powiecie średzkim (stan na 31.12)

ROK	BEZROBOTNI OGÓŁEM	BEZROBOTNI MĘŻCZYŹNI	BEZROBOTNE KOBIETY	BEZROBOTNI POZOSTAJĄCY BEZ PRACY 12-24 MIESIĄCE	BEZROBOTNI POZOSTAJĄCY BEZ PRACY PONAD 24 MIESIĄCE
1998	2576	868	1708		
1999	3601	1534	2067		
2000	4146	1796	2350		
2001	4776	2306	2470		
2002	4366	2233	2133		
2003	4175	1997	2178	686	1228
2004	4114	2057	2057	749	1219
2005	3591	1705	1886	574	1131
2006	2843	1329	1514	461	885

Tab. 29 Bezrobocie w latach 2003 – 2006 w gm. Kostomłoty

ROK	OGÓŁEM
2003	639
2004	607
2005	494
2006	416

## 5.4. CHARAKTERYSTYKA ZAINWESTOWANIA

### • Mieszkalnictwo

Gminę Kostomłoty zamieszkuje 7057 osób. Na jej terenie występuje przede wszystkim budownictwo zagrodowe, indywidualne budownictwo jednorodzinne oraz w małej ilości budownictwo wielorodzinne (wielorodzinne budynki po byłych PGR-ach). Największym ośrodkiem mieszkaniowym są Kostomłoty i Piotrowice. Zdecydowaną większość zabudowy stanowi w gminie zabudowa zagrodowa związana z funkcją rolniczą. Coraz większa ilość nowych obiektów posiada jednak charakter willowy. Dotyczy to w szczególności miejscowości takich jak: Kostomłoty, Lisowice i Chmielów.

Według danych na 2006 rok, w gminie znajduje się 2 144 mieszkań o powierzchni 175 628 m<sup>2</sup>, z czego większość (2 014 mieszkań) należy do osób fizycznych, 117 mieszkań jest własnością zakładów pracy, 9 mieszkańami dysponuje gmina (zasoby komunalne). Do wodociągu podłączonych jest 93,7% gospodarstw domowych, 1 772 mieszkania (82,6%) posiadają łazienkę, a 1 433 mieszkań (66,8%) posiada centralne ogrzewanie, w gminie brak mieszkań podłączonych do

sieci gazowej.

Z ogółu mieszkań (2144) w gminie Kostomłoty:

794 wybudowano przed rokiem 1918 (37,0 %),

692 wybudowano w latach 1919 – 1944 (32,3 %),

84 wybudowano w latach 1945–1970 (3,9 %),

85 wybudowano w latach 1971-1978 (4,0 %),

143 wybudowano w latach 1979–1988 (6,7 %),

101 wybudowano w latach 1989 – 1999 (4,7 %),

236 wybudowano w latach 2000 – 2006 (11,0 %), (łącznie z mieszkaniami będącymi w budowie).

Jak wynika z powyższego największą grupę w gminie stanowią mieszkania wybudowane przed 1944 bo ponad 69 % ogółu mieszkań.

Przyrost powierzchni mieszkaniowej w okresie 1945-1999 był bardzo mały i w ciągu 55 lat wyniósł zaledwie 19,3 %. W okresie tym oddano do użytku 413 mieszkań. W ostatnich latach zaobserwować można zdecydowaną poprawę, od roku 2000 przybyło ponad 230 mieszkań.

Wielkość zasobów, wskaźniki charakteryzujące zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, mieszkania oddane do użytku dokładniej przedstawiono w tabeli. Wskaźniki zagęszczenia mieszkań mimo dłuższego zastoju w budownictwie mieszkaniowym poprawiają się. Spowodowane to jest malejącą liczbą mieszkańców oraz rosnącą liczbą nowych mieszkań głównie w zabudowie jednorodzinnej. W 1995 r. na osobę przypadało 20,5m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania, a w 2006 wartość ta wzrosła do 25,6m<sup>2</sup>. Przeciętna liczba osób w mieszkaniu wynosiła 3,2 i zmniejszyła się z 3,7 w 1995 roku. Gmina Kostomłoty należy do gmin charakteryzujących się stosunkowo dużą powierzchnią użytkową przypadającą na 1 mieszkanie. Przeciętna wielkość użytkowa mieszkania wynosiła w roku 2004 (wg rocznika statystycznego WUS) 81,2m<sup>2</sup> i jest to wielkość wyższa niż dla woj. dolnośląskiego - 65,9m<sup>2</sup>. Charakterystykę stanu zasobów mieszkaniowych na terenie gminy Kostomłoty w porównaniu z poprzednimi latami (dane WUS) przedstawia poniższa tabela.

Tab. 30 Rozwój zasobów mieszkaniowych na przestrzeni ostatnich 8 lat

ROK	WSKAŹNIKI ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH					
	IŁOŚĆ MIESZKAŃ	IŁOŚĆ IZB	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ W TYS. m <sup>2</sup>	PRZECIĘTNA LICZBA OSÓB W 1 MIESZKANIU	PRZECIĘTNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA 1 MIESZKANIA W m <sup>2</sup>	PRZECIĘTNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA W m <sup>2</sup> NA 1 OS.
GMINA KOSTOMŁOTY						
1988						
1995	1897	7449	143633	3,7	75,7	20,5
1996	1897	7449	143633	3,7	75,7	20,6
1997	1898	7458	143739	3,7	75,7	20,5
1998	1899	7465	143956	3,7	75,8	20,7
1999	1908	7510	144998	3,7	76,0	21,0
2000	1913	7541	145636	3,7	76,1	21,1
2001	1917	7563	146119	3,7	76,2	21,5
2002	1946	8119	161410	3,6	82,9	23,2
2003	2118	8609	171664	3,3	81,1	24,8
2004	2124	8644	172472	3,3	81,2	24,8
2005	2135	8704	173969	3,2	81,5	25,2
2006	2144	8756	175628	3,2	81,9	25,6

Sytuacja mieszkaniowa w gminie ulega powolnej ale systematycznej poprawie zarówno jeśli chodzi o wielkość mieszkań, powierzchnię przypadającą na jednego mieszkańca jak i wyposażenie

w media. Z powyższej tabeli wynika, że w stosunku do poprzednich lat (od 1998) poprawiły się wskaźniki przeciętnej liczby osób w mieszkaniu, przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkań na 1 osobę, oraz przeciętnej powierzchni użytkowej na osobę w mieszkaniu.

### • Oświata, wychowanie i nauka

Pod względem poziomu wykształcenia mieszkańców Gmina Kostomłoty charakteryzuje się wskaźnikiem zbliżonym do średnich wartości dla gmin wiejskich. Ponad jedna trzecia społeczności lokalnej posiada wykształcenie podstawowe (33%) lub nieukończone podstawowe (5%), kolejne 25% posiada wykształcenie zasadnicze zawodowe, kolejne 32% posiada wykształcenie średnie o różnym profilu. Absolwenci szkół policealnych to 2% społeczności, a szkoły wyższe ukończyło 3% ogółu mieszkańców, z czego 66% stanowią kobiety.

Usługi oświaty reprezentowane są przez przedszkole, szkoły podstawowe oraz gimnazjum. Do roku 1996 funkcjonowało samodzielne przedszkole z 3 oddziałami, obecnie istnieje placówka przyszkolna z 4 oddziałami. W roku szkolnym 2005/2006 na terenie gminy funkcjonowały 4 szkoły podstawowe oraz gimnazjum w Kostomłotach.

Wychowaniem przedszkolnym objętych jest ok. 102 dzieci, co stanowi ok. 49,0 % ogółu dzieci w wieku przedszkolnym.

W związku z obserwowanym systematycznym spadkiem liczby dzieci posyłanych do przedszkola związanym z malejącym przyrostem naturalnym od roku 1995 zostały zlikwidowane w sumie 3 oddziały przedszkolne.

*Tab.31 Przedszkola*

ROK:	PRZEDSZKOLA SAMODZIELNE	ODDZIAŁY	ODDZIAŁY PRZY SZKOŁACH	DZIECI W PRZEDSZKOLACH	DZIECI W ODDZIAŁACH PRZY SZKOŁACH	RAZEM DZIECI
1995	1	3	4	65	72	137
1996	1	3	4	51	81	132
1997			5		125	125
1998			5		116	116
1999			6		96	96
2000			5		124	124
2001			4		132	132
2002			4		101	101
2003			4		110	110
2004			4		120	120
2005			4		103	103
2006			4		102	102

Na terenie gminy funkcjonują obecnie 3 publiczne szkoły podstawowe w Kostomłotach, Karczycach i Mieczkowie, społeczna szkoła podstawowa w Piotrowicach oraz gimnazjum w Kostomłotach. W 2006 do szkół podstawowych uczęszczało 474 uczniów (absolwentów 77), a do gimnazjum 241 uczniów (absolwentów 89). Absolwenci gimnazjum najczęściej kontynuują naukę w pobliskiej Środzie Śląskiej gdzie znajdują się licea ogólnokształcące, ponadgimnazjalne szkoły zawodowe, licea profilowane oraz szkoły policealne.

W związku ze zmniejszeniem liczby dzieci w wieku szkolnym oraz powstaniem w 1999 r gimnazjów, od 1995 roku zlikwidowano 1 szkołę podstawową w Piersnie. Szkoły podstawowe są rozmieszczone stosunkowo równomiernie.

*Tab.32 Szkoły podstawowe*

ROK	LICZBA SZKÓŁ	LICZBA ODDZIAŁÓW	LICZBA NAUCZYCIELI PEŁNOZATRUDNIONYCH	LICZBA UCZNIÓW	LICZBA ABSOLWENTÓW
1995	5	51	62	982	119

1996	5	53	61	984	107
1997	5	54	66	968	119
1998	5	53	62	924	125
1999	5	45	60	764	115
2000	5	37	50	617	98
2001	4	32	43	586	131
2002	4	31		573	114
2003	4	28		521	120
2004	4	28		491	87
2005	4	27		488	89
2006	4	27		474	77

Tab.33 Gimnazja

ROK	LICZBA SZKÓŁ (SPECJALNE)	LICZBA ODDZIAŁÓW	LICZBA NAUCZYCIELI PEŁNOZATRUDNIONYCH	LICZBA UCZNIÓW (uczniowie gimnazjów specjalnych)	LICZBA ABSOLWENTÓW
1998	1	4	3	106	
1999	1	7	9	184	
2000	1	12	13	293	
2001	1	12	18	300	
2002	1	13		310	80
2003	1	11		261	112
2004	1	10		241	89
2005	1	9		204	97

### • Zdrowie i opieka społeczna

Główną placówką ochrony zdrowia w gminie jest Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej – Zakład Usług Medycznych w Kostomłotach, który udziela świadczeń zdrowotnych w zakresie:

- podstawowej opieki zdrowotnej obejmującej świadczenia zdrowotne z zakresu internistyki i pediatrii,
- stomatologii,
- ambulatoryjnych porad specjalistycznych, poradnie: ortopedyczna, laryngologiczna, ginekologiczna, dermatologiczna,
- rehabilitacji medycznej,
- medycyny pracy.

Na terenie gminy pracuje 3 lekarzy pierwszego kontaktu (lekarz rodzinny, internista, medycyny ogólnej), 2 stomatologów, 8 lekarzy specjalistów oraz 7 pielęgniarek. W gminie funkcjonuje jedna apteka (na jedną aptekę ogólnodostępną przypada 6866 osób). Na terenie gminy nie funkcjonuje żaden żłobek.

### • Kultura

Usługi kultury reprezentowane są przez Gminny Ośrodek Kultury i Gminną Bibliotekę Publiczną w Kostomłotach oraz jej filie w Karczycach i Osieku.

Gminny Ośrodek Kultury realizuje zadania w dziedzinie wychowania, edukacji, upowszechniania kultury, sztuki, wiedzy i nauki, czynnego wypoczynku, rekreacji i turystyki, których celem jest

pobudzanie społeczności gminy do aktywnego uczestnictwa w kulturze i współtworzenia jej wartości. Do zakresu działania Ośrodka należy także:

- edukacja kulturalna i wychowanie poprzez sztukę,
- tworzenie, ochrona i udostępnianie dóbr kultury,
- tworzenie warunków dla rozwoju folkloru, rękodzieła ludowego i artystycznego,
- tworzenie warunków dla rozwoju amatorskiego ruchu artystycznego,
- udzielanie pomocy organizacyjnej przy realizacji kulturalnych inicjatyw mieszkańców,
- organizacja różnorodnych zajęć dla dzieci i młodzieży służących rozwojowi pogłębianiu ich zainteresowań i aktywności twórczej,
- organizacja imprez kulturalnych, rozrywkowych, rekreacyjnych i turystycznych, okolicznościowych i obrzędowych (tj. święta, jubileusze, turnieje wsi, konkursy, warsztaty i plenery artystyczne),
- organizacja wycieczek, rajdów turystycznych,
- zlecenie prowadzenia działalności kulturalnej i edukacyjnej innym podmiotom,
- nieodpłatne udostępnianie sali widowiskowej i kameralnej Ośrodka na potrzeby gminy i jej jednostek organizacyjnych oraz gminnych organizacji społecznych,
- opieka nad zabytkami kultury na terenie gminy.

W zakresie wychowania i edukacji działania obejmują:

- tworzenie kół i zespołów naukowych, kursy języków obcych, tanecznych, teatralnych, muzycznych, czytelniczych, technicznych, plastycznych, fotograficznych, kursów śpiewu i folklorystycznych,
- tworzenie kół i zespołów zainteresowań sportowych, turystycznych i hobbystycznych oraz klubów dyskusyjnych,
- organizowanie wystaw,
- organizowanie różnych form edukacji muzycznej, teatralnej i plastycznej,
- organizowanie twórczości amatorskiej we wszystkich dziedzinach sztuki i techniki.

Gminny Ośrodek Kultury obejmuje swoją działalnością mieszkańców całej gminy współpracując z w/w zakresach z wiejskimi domami kultury, świetlicami, szkołami i klubami środowiskowymi, znajdującymi się na terenie gminy, organizuje imprezy okolicznościowe takie jak: Wielka Orkiestra Świątecznej Pomocy, Dzień Babci i Dziadka, Dzień Kobiet, Niedziela Palmowa (konkurs na palmę wielkanocną), festyny majowe, turnieje wsi, Dzień Strażaka (zawody strażackie), Dożynki Gminne, Dzień Niepodległości, Dzień Konstytucji 3 Maja, Dzień Edukacji Narodowej i Dzień Dziecka oraz zimowy i letni wypoczynek dla dzieci. Ponadto przy Gminnym Ośrodku Kultury funkcjonują zespoły artystyczne: Kapela „Kostomłocianie” (w 10 osobowym składzie) oraz zespół taneczny DORO DANCE w Osieku, a także działające koło muzyczne, gdzie odbywają się zajęcia nauki gry na instrumentach smyczkowych i klawiszowych.

Działalność kulturalna na terenie gminy jest również prowadzona w różnym stopniu natężenia w świetlicach wiejskich podlegających samorządowi wiejskiemu. Są one zlokalizowane w miejscowościach Mieczków i Osiek. Docelowo planowane jest uruchomienie świetlic wraz z niezbędną infrastrukturą w każdej miejscowości w gminie, która posiada takie zapotrzebowanie - z uwzględnieniem liczby mieszkańców danej miejscowości.

## • **Administracja i łączność**

Usługi w zakresie administracji zlokalizowane są na terenie wsi Kostomłoty. Znajdują się tutaj: Urząd Gminy, siedziba Rady Gminy i Urząd Stanu Cywilnego. W Kostomłotach znajduje się również komisariat policji. Na terenie gminy funkcjonuje placówka pocztowo-telekomunikacyjna w Kostomłotach.

## • **Sport i rekreacja**

W gminie Kostomłoty nie ma większych obiektów sportowych, na terenie prawie każdej wsi znajdują się boiska sportowe, wykorzystujące zaadoptowane na ten cel place i łąki. Sale gimnastyczne przyszkolne znajdują się w miejscowościach: Kostomłoty (przy gimnazjum oraz szkole podstawowej), Karczyce (przy szkole podstawowej), Mieczków (przy szkole podstawowej), Osiek, Piersno. Ponadto gimnazjum w Kostomłotach posiada stadion oraz boisko.

Tab. 34 Boiska i stadiony sportowe

L.p.	Nazwa i adres obiektu sportowego	Nawierzchnia
1	Stadion sportowy, boisko – Kostomłoty ul. Wrocławska	trawiasta
2	Boisko sportowe – Bogdanów (pow. działki: 8.000 m <sup>2</sup> )	trawiasta
3	Boisko sportowe – Godków (pow. działki: 7.900 m <sup>2</sup> )	trawiasta
4	Boisko sportowe – Jakubkowice (pow. działki: 18.100 m <sup>2</sup> )*	trawiasta
5	Boisko sportowe – Jarząbkowice (pow. działki: 14.500 m <sup>2</sup> )	trawiasta
6	Boisko sportowe – Jenkowice (pow. działki: 5.900 m <sup>2</sup> )	trawiasta
7	Boisko sportowe – Mieczków (pow. działki: 3.592 m <sup>2</sup> )	trawiasta
8	Boisko sportowe – Osiek (pow. działki: 7.600 m <sup>2</sup> )	trawiasta
9	Boisko sportowe - Paździorno (pow. działki: 17.919 m <sup>2</sup> )	trawiasta
10	Boisko sportowe – Piersno (pow. działki: 10.300 m <sup>2</sup> )	trawiasta
11	Boisko sportowe – Piotrowice (pow. działki: 31.768 m <sup>2</sup> )	trawiasta
12	Boisko sportowe – Samborz (pow. działki: 9.074 m <sup>2</sup> )	trawiasta
13	Boisko sportowe – Szymanowice (pow. działki: 11.000 m <sup>2</sup> )	trawiasta
14	Boisko sportowe – Wichrów (pow. działki: 13.052 m <sup>2</sup> )	trawiasta
15	Boisko sportowe – Wilków Średzki (pow. działki: 15.281 m <sup>2</sup> )	trawiasta
16	Boisko sportowe – Zabłoto (pow. działki: 9.500 m <sup>2</sup> )	trawiasta

### • Turystyka i wypoczynek

W miejscowości Kostomłoty zlokalizowany jest jeden hotel z restauracją dysponujący 30 miejscami noclegowymi oraz jeden obiekt hotelowo - usługowy w miejscowości Karczyce. W gminie nie ma innych obiektów wykorzystywanych w celu obsługi ruchu turystycznego.

Rolniczy charakter gminy Kostomłoty, brak dużych obszarów leśnych, większych zbiorników wodnych i mało zróżnicowany krajobraz, gmina nie stanowi atrakcyjnego ośrodka dla ruchu turystycznego. Wskazać należy, że ma ona jednak pewne atuty dla rozwoju turystyki krajoznawczej oraz wypoczynku sobotnio-niedzielnego. Składa się na nie to, że znajdują się tu urokliwe, ciche i spokojne wioski, w których najczęściej dobrze zachowany został historyczny układ zabudowy. Znajduje się tu dużo interesujących zespołów podworskich z parkami, folwarków, kościołów i przydrożnych kapliczek. Walory te w połączeniu z nie zanieczyszczonym środowiskiem naturalnym i dogodnym dojazdem przez węzeł Kostomłoty sprawiają, że gmina może stanowić atrakcyjny turystycznie obszar dla mieszkańców pobliskiej aglomeracji wrocławskiej.

### • Handel, gastronomia i usługi rzemiosła

W gminie funkcjonowało w 2003 roku 49 sklepów. Są to na ogół prywatne sklepy z artykułami spożywczo – przemysłowymi, odzieżowymi, chemicznymi, punktami sprzedaży artykułów do produkcji rolnej. Stan techniczny obiektów handlowych jest na ogół dobry.

Wszystkie wsie gminy posiadają dostatecznie rozwinięte usługi podstawowe, w skład których oprócz obiektów handlowych wchodzi: warsztaty mechaniki pojazdowej, zakłady usług kamieniarskich, zakłady ślusarskie, punkty wymiany butli gazowych oraz inne związane z zaspokajaniem bytowych potrzeb ludności.

Tab. 35 Sklepy, stacje paliw oraz targowiska

ROK	OGÓŁEM SKLEPY	SEKTOR PRYWATNY	PRACUJĄCY	STACJE PALIW	TARGOWISKA
1995	54	53	69		1
1996	50	49	61	2	1
1997	51	50	62	1	1
1998	53	52	68	2	1
1999	53	52	65	3	0

2000	48	48	60	2	0
2001	47	47	71	2	0
2002	46	46	63	5	1
2003	49	49	72	5	1
2004					1
2005					1

#### • **Działalność produkcyjna i budowlana, najwięksi inwestorzy**

W 2006 r. istniało 385 podmiotów zarejestrowane w KRUPGN REGON z tego w sektorze publicznym 13 podmiotów, w tym 8 jednostek państwowych i samorządowych prawa budżetowego oraz 2 spółki handlowe. Z 372 podmiotów publicznych 311 to osoby fizyczne, 11 to spółki handlowe, w tym 2 spółki z udziałem kapitału zagranicznego oraz 2 spółdzielnie.

Do największych jednostek gospodarczych w gminie należą:

- w Kostomłotach:
  - Zakład Kamieniarski Zdzisława Jurgiela,
  - Piekarnia „U Boczarów” Stanisława Boczara,
- w Piotrowicach:
  - DOMAR S.A.,
  - „UMET” - zakład obróbki metali Mieczysława Jarosza i Jana Żerelika,
  - Wyrób i sprzedaż okien z PCV zakład Leszka Łackiego,
  - Schody z Drewna Stanisława Marchewki,
- w Wichrowie:
  - Zakład Kamieniarski - wyrób i sprzedaż nagrobków - Małgorzaty Szczerek,
  - Zakład Kamieniarski Stanisława Wiśniewskiego.

#### • **Cmentarze**

W większości wsi zlokalizowane są czynne cmentarze, największy z nich w miejscowości Kostomłoty.

### **5.5. WARUNKI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW**

Dominującym elementem oddziałującym na warunki życia są zagrożenia i uciążliwości powodowane przez wzrastający ruch samochodowy oraz zakłady przemysłowe. Transport samochodowy jest głównym generatorem zanieczyszczenia powietrza wzdłuż dróg krajowych A-4, nr 5, dróg wojewódzkich oraz powiatowych. Gmina Kostomłoty nie posiada szczególnie uciążliwych zakładów przemysłowych.

Stan czystości powietrza jest zadowalający. Na podstawie badań przeprowadzonych przez WIOŚ we Wrocławiu w 2006 r. nie stwierdzono przekroczeń wartości dopuszczalnych badanych zanieczyszczeń powietrza. W przypadku dwutlenku siarki występują znaczne różnice pomiędzy stężeniami notowanymi w sezonie grzewczym i pozagrzewczym, co dowodzi że głównym źródłem zanieczyszczenia na terenie gminy jest sektor komunalno-bytowy (indywidualne źródła ogrzewania), czyli tzw. emisja niska.

Ilość i jakość wód powierzchniowych i podziemnych decyduje bezpośrednio o warunkach życia. W zakresie zanieczyszczenia wód powierzchniowych sytuacja nie przedstawia się zadowalająco. Źródła zanieczyszczeń zlokalizowane powyżej gminy Kostomłoty mają znaczący wpływ na zanieczyszczenie głównych cieków na terenie gminy. Największy z nich - rzeka Strzegomka, jest odbiornikiem oczyszczonych ścieków z miast Żarów i Strzegom a jej dopływem jest rzeka Pełcznica, będąca odbiornikiem ścieków z Wałbrzycha i Świebodzic, w tym zasolonych kopalnianych wód dołowych.

Zabezpieczenie przeciwpowodziowe na terenie gminy należy uznać za niewystarczające. Tereny zalewowe związane są z rzeką Strzegomką, która posiada częściowe obwałowania. Pozostałe ciek występujące na terenie gminy, t.j: Jarosławiec, Średzka Woda, Niesłusz, Młyńsko, Karczycki Potok nie są obwałowane, a ich modernizacja przewidziana jest po 2010r.



## **6. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY KOSTOMŁOTY**

### **6.1. OGRANICZENIA ROZWOJU**

#### **Sfera społeczno-ekonomiczna**

- rozpad funkcji produkcyjnych dawnych ośrodków państwowych gospodarstw rolnych
- mała liczba ludności gminy i niewielkie jednostki osadnicze
- malejący przyrost naturalny i zmniejszająca się liczba ludności w wieku przedprodukcyjnym,
- utrzymujące się wysokie ukryte bezrobocie,
- niekorzystny bilans ruchu migracyjnego,
- stosunkowo niskie dochody ludności,
- mała aktywność zawodowa ludności,
- niewystarczająca oferta spędzania wolnego czasu i niewystarczająca ilość imprez masowych o znaczeniu lokalnym i ponad lokalnym,
- słaba oferta pracodawców,
- brak specjalistycznej kadry pracowniczej,
- niewystarczający publiczny dostęp do internetu i niski odsetek korzystających,
- niewystarczająca aktywność społeczna,
- niewystarczający dostęp do opieki przedszkolnej,
- mała ilość zagospodarowanych terenów rekreacyjnych,
- zdegradowana baza lokalowa mieszkalna i użyteczności publicznej.

#### **Sfera gospodarczo-przestrzenna**

- niewielki ruch budowlany,
- niewielki procent pokrycia gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego,
- niewystarczająca komunikacja publiczna,
- brak linii kolejowej przebiegającej przez teren gminy,
- silne rozdrobnienie gospodarstw indywidualnych,
- brak własnej sieci gazowej,
- niedostateczna infrastruktura kanalizacyjna,
- dominujący udział rolnictwa w gospodarce, jego nie dofinansowanie i niska rentowność małych gospodarstw,
- słaba kondycja drobnych form aktywności gospodarczej głównie usług i rzemiosła,
- niewielka liczba zakładów przemysłowych,
- niekorzystna struktura agrarna,
- obniżone parametry techniczne dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych i gminnych,
- uciążliwość ciężkiego transportu tranzytowego,
- niewielka oferta terenowa dla dużych inwestycji,
- brak zainteresowania gminą ze strony kapitału zagranicznego,
- brak bazy i wyposażenia turystycznego.

#### **Sfera przyrodnicza**

- brak naturalnych walorów turystycznych,
- problemy gospodarki odpadami,
- stepowanie gleb i niewystarczająca melioracji,
- niewystarczające zabezpieczenia przeciwpowodziowe,
- niekompletne skanalizowanie i zwodociągowanie gminy,
- niewykorzystane tereny zieleni urządzonej i nieurządzonej.

## 6.2. MOŻLIWOŚCI ROZWOJU

### Sfera społeczno-ekonomiczna

- występowanie zabytków o charakterze regionalnym,
- stosunkowo młoda i mobilna społeczność,
- dobry poziom nauczania i wystarczający dostęp do szkolnictwa (szkoły podstawowe i gimnazja),
- możliwość rozwoju turystyki weekendowej.

### Sfera gospodarczo-przestrzenna

- przechodzące przez gminę szlaki komunikacyjne o znaczeniu międzynarodowym: autostrada A-4 (Berlin – Wrocław - Lwów) i droga krajowa nr 5 (Bydgoszcz - Wrocław - węzeł Kostomłoty – Strzegom - Bolków – Lubawka - Praga),
- bliskość aglomeracji wrocławskiej,
- port Lotniczy w odległości 15 km od granic gminy,
- korzystne warunki naturalne do rozwoju rolnictwa,
- występowanie potencjału w postaci obiektów gospodarczych po byłych PGR-ach i SKR-ach,
- zasoby kopalin (piaski i iły),
- wstąpienie Polski do Unii Europejskiej (możliwość pozyskania znacznych środków pomocowych),
- istniejąca na terenie gminy Strefa Aktywności Gospodarczej,
- bliskość dużych inwestycji (Kąty Wrocławskie, Kobierzyce, Żarów),
- znaczące rezerwy potencjalnych terenów inwestycyjnych (obecnie użytkowanych rolniczo).

### Sfera przyrodnicza

- nie zdegradowane środowisko naturalne,
- wysokiej klasy gleby uprawne (klasa I-III),
- czyste środowiska przyrodnicze i mała powierzchnia terenów zdegradowanych,
- brak przemysłu uciążliwego ekologicznie,
- korzystne warunki wiatrowe pozwalające na zlokalizowanie na terenie gminy siłowni wiatrowych.

[W związku z wymaganiami, jakie wprowadziła w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nowelizacja z listopada 2015 r. przeprowadzono - na potrzeby zmiany studium sporządzanej na podstawie uchwał nr L/289/14 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 24 czerwca 2014 r. oraz nr LII/307/14 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 30 września 2014 r. - szczegółową analizę potrzeb i możliwości rozwoju gminy – z uwzględnieniem zakresu określonego w art. 10 pkt 7 ustawy. Analiza ta stanowi dodatkowe, niezależne opracowanie, które włączono do dokumentacji prac planistycznych. Podsumowaniem treści tego opracowania może być stwierdzenie, iż oszacowane zapotrzebowanie na nową zabudowę jest tylko nieznacznie wyższe od rezerw już w studium wyznaczonych. Natomiast z przeprowadzonej - w tym opracowaniu - oceny możliwości finansowania przez gminę inwestycji służących realizacji jej zadań własnych wyciągnąć można natomiast wniosek, iż gmina będzie w stanie sukcesywnie uzbrajać nowe tereny budowlane, przy założeniu, iż dalsza urbanizacja - w tym uwalnianie nowych terenów pod inwestycje - będzie procesem przebiegającym w sposób kontrolowany i etapowy.]<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> zmiana SUIKZP przyjęta uchwałą nr XXIV/152/16 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 23 czerwca 2016 r.

## 7. KOMUNIKACJA

### • Powiązania zewnętrzne

Gmina Kostomłoty położona jest w południowej części powiatu średzkiego w centralnej części województwa dolnośląskiego, posiada bardzo dogodne połączenia drogowe z Wrocławiem, Legnicą, Jelenią Górą i Wałbrzychem. Kostomłoty położone są 27 km od Wrocławia, 14 km od Środy Śl.

### 7.1. SIEĆ DROGOWA

Gmina posiada stosunkowo gęstą sieć dróg, na którą składają się:

- drogi krajowe: autostrada A4, droga nr 5;
- droga wojewódzka nr 346;
- drogi powiatowe nr: 2893D, 2085D, 2086D, 2084D, 2075D, 2074D, 2081D, 2080D, 2079D, 2073D, 2014D, 1606D, 2020D, 2082D, 2092D;
- drogi gminne.

Stan techniczny i parametry części z nich odbiegają od wymogów normatywnych.

### • Droga krajowa - autostrada A4:

Autostrada A4 relacji Zgorzelec - Krzywa – Legnica – Wrocław – Katowice – Kraków – Tarnów. Klasy A 2/2, przebiega przez gminę na długości ok. 10 km i jest drogą prowadzącą głównie ruch tranzytowy pomiędzy Saksonią, woj. dolnośląskim, opolskim, śląskim, małopolskim, podkarpackim i dalej na Ukrainę. Poprzez węzeł Kostomłoty oraz drogę wojewódzką nr 5 obsługuje centralną i południową część gminy oraz południową część powiatu średzkiego.

Natężenie ruchu kołowego wynosi 21290 pojazdów./dobę (pomiar z 2005r.).

### • Droga krajowa nr 5:

Droga krajowa nr 5 relacji Lubawka - Bolków – Strzegom – węzeł Kostomłoty – Wrocław – Bydgoszcz. Klasy GP 1/2, przebiega przez gminę na długości ok. 8,5 km i jest drogą prowadzącą głównie ruch tranzytowy pomiędzy Czechami, woj. dolnośląskim i południową Wielkopolską. Obsługuje południową część gminy oraz południową część powiatu średzkiego. Na obszarze gminy przebiega przez miejscowość Osiek.

Natężenie ruchu kołowego wynosi 6860 pojazdów./dobę (pomiar z 2005r.).

### • Droga wojewódzka nr 346:

Droga wojewódzka nr 346: relacji Środa Śl. – Kąty Wrocławskie - Oława; klasy G 1/2 przebiega przez gminę na długości ok. 5,5 km, obsługuje północno-wschodnią część gminy oraz południowo-wschodnią i centralną część powiatu średzkiego. Na obszarze gminy przebiega przez miejscowości: Sobkowice, Wilków Średzki, Świdnicę Polską. Istniejące parametry jak dla drogi klasy G i Z.

### • Drogi powiatowe

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 - Ramułowice – 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 – Siemidrożycze - 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 Gościśław - gr. gminy – gr. gminy - Pyszczyń (dł. ok. 2,5 km),  
 (droga nr 2079D posiada nawierzchnię gruntową; pozostałe drogi mają nawierzchnie bitumiczne).

### • Drogi gminne

Drogi gminne, o łącznej długości 59 km, uzupełniają sieć dróg powiatowych, służą głównie obsłudze rolnictwa. Parametry klasy L, D lub poniżej.

### • Zaplecze techniczne

Na terenie Studium funkcjonują 2 stacje paliw, jedna na trasie drogi nr 5 w obrębie Wichrów, a druga w Kostomłotach, ponadto parking wraz z barem zlokalizowany przy autostradzie A4 w rejonie Piotrowic.

### • Trasy rowerowe i turystyczne szlaki piesze

W gminie nie ma zlokalizowanych tras ścieżek rowerowych. Stosunkowo niewielki ruch rowerowy odbywa się drogami wojewódzkimi, powiatowymi i gminnymi.

## 7.2. NATĘŻENIE RUCHU, ANALIZA STANU ISTNIEJĄCEGO I ZAGROŻENIA

### • Natężenie ruchu

Natężenie ruchu kołowego na drodze wg pomiarów generalnych w latach 1990 - 2005.

Tab. 36 Natężenie ruchu kołowego na autostradzie A-4, drodze krajowej nr 5 oraz wojewódzkiej nr 346

NR DROGI	ODCINEK	NATĘŻENIE RUCHU W POJAZDACH/DOBĘ W LATACH 1990 – 2005							
		Struktura ruchu: samochody osobowe/samochody ciężarowe/autobusy							
		1990 r.	wsp. wzrostu	1995 r.	wsp. wzrostu	2000 r.	wsp. wzrostu	2005 r.	średni wsp. wzrostu
A-4	Kąty Wr. - Kostomłoty	7500 (66-21-2)	1,36	10200 (72-20-1)	1,66	16980 (72-19-1)	1,25	21290 (67-21-1)	1,40
A-4	Kostomłoty - Budziszów	7800 (74-15-2)	1,28	10000 (72-17-1)	1,24	12380 (71-17-1)	1,44	17880 (65-25-1)	1,35
5	Kostomłoty - Strzegom	2500 (51-24-2)	1,56	3900 (68-18-2)	1,38	5400 (75-12-1)	1,27	6860 (70-16-2)	1,35
346	Kąty Wr. – Środa Śl.	1200 (43-37-4)	1,83	2200 (67-21-2)	1,14	2500	1,14	2840 (65-24-2)	1,25

Prognoza ruchu w latach 2010 – 2025.

Tab. 37 Prognoza ruchu kołowego na autostradzie A-4, drodze krajowej nr 5 oraz wojewódzkiej nr 346

NR DROGI	ODCINEK	PROGNOZA RUCHU W POJAZDACH/DOBĘ NA LATA 2010 - 2025								
		Struktura ruchu: samochody osobowe/samochody ciężarowe/autobusy								
		2005 r.	wsp. wzr.	2010 r.	wsp. wzr.	2015 r.	wsp. wzr.	2020 r.	wsp. wzr.	2025 r.
A-4	Kąty Wr. - Kostomłoty	21290 (67-21-1)	1,40	29800 (67-21-1)	1,25	37250 (69-20-1)	1,18	43900 (70-20-1)	1,10	48300 (72-18-1)

A-4	Kostomłoty - Budziszów	17880 (65-25-1)	1,35	24150 (66-24-1)	1,25	30200 (67-22-1)	1,18	35600 (69-20-1)	1,10	39200 (70-18-1)
5	Kostomłoty - Strzegom	6860 (70-16-2)	1,35	9260 (72-15-1)	1,25	11500 (76-14-1)	1,20	13900 (78-13-1)	1,10	15300 (80-12-1)
346	Kąty Wr. – Środa Śl.	2840 (65-24-2)	1,25	3550 (66-22-1)	1,20	4260 (68-20-1)	1,15	4900 (70-16-1)	1,15	5630 (72-14-1)

- **Analiza stanu istniejącego i zagrożenia**

- Trasa drogi krajowej nr 5 przebiega przez miejscowość Osiek w pobliżu zabudowy mieszkaniowej i usługowej stanowiąc zagrożenie bezpieczeństwa kierujących pojazdami oraz pieszych. Trasa posiada obniżone parametry i ze względu na ukształtowanie nie ma możliwości ich podniesienia.
- Stosunkowo gęsta sieć dróg zapewnia dogodne połączenie większości miejscowości z siedzibą gminy w Kostomłotach, powiatu w Środzie Śląskiej, Wrocławiem oraz innymi miejscowościami regionu, wymaga jednak poprawy parametrów technicznych i stanu nawierzchni.
- Projektowane obejścia na trasie drogi krajowej nr 5 oraz drogi wojewódzkiej nr 346 przejmą ruch tranzytowy i odciążą miejscowości Osiek, Wilków Średzki i Świdnica Polska od ciężkiego ruchu samochodowego, zwłaszcza ciężarowego.
- Konieczność izolacji zielenią oraz segregacji ruchu kołowego, rowerowego i pieszego - budowa chodników, ścieżek rowerowych.

## 8. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

### 8.1. GOSPODARKA WODNO-ŚCIEKOWA

#### • Zaopatrzenie w wodę

Mieszkańcy z terenu gminy korzystają ze zbiorowego zaopatrzenia w wodę, a obsługą istniejących urządzeń i sieci wodociągowych zajmuje się Zakład Gospodarki Komunalnej w Kostomłotach. Jedynie przysiółki Pustynka i Osieczyna nie są przyłączone do sieci wodociągowej. Ponadto niewielkie ilości wody sprzedawane są poza gminę do m. Sokolniki.

Na terenie gminy eksploatowanych jest 8 ujęć i stacji uzdatniania wody, które wraz z przynależnymi sieciami rozprowadzającymi tworzą następujące układy wodociągowe:

1. wodociąg Kostomłoty-Zabłoto-Jenkowice-Piersno-Samborz czerpie wodę ze studni na terenie wsi Kostomłoty (SUW Kostomłoty), składającej się z dwóch studni o łącznych zatwierdzonych zasobach decyzją Starosty Średzkiego nr RLO.6219/16/99 z 20 sierpnia 1999r i wydajności eksploatacyjnej  $Q_e = 103 \text{ m}^3/\text{h}$  ( $80,0+33,0$ ). Decyzja jest ważna do 31.12.2014 r. Woda uzdatniana jest na stacji o wydajności średniej  $510 \text{ m}^3/\text{d}$  (ustanowienie strefy ochronnej ujęcia wody w terminie do dnia 31 grudnia 1999r. – brak danych dot. ustanowienia strefy);
2. wodociąg w Piotrowicach zasilający również wsie Szymanowice, Siemidrożyce i Jakubkowice czerpie wodę z ujęcia w Piotrowicach (SUW Piotrowice) o zasobach zatwierdzonych decyzją Wojewody Wrocławskiego nr OŚ.I.6210/93/95 z 19 września 1995r. i wydajności eksploatacyjnej  $40 \text{ m}^3/\text{h}$  (dwie studnie o wydajności 17 i  $40 \text{ m}^3/\text{h}$ ). Decyzja jest ważna do 31.12.2010r. Woda uzdatniana jest na stacji o średniej wydajności  $250 \text{ m}^3/\text{d}$ , (brak strefy - w decyzji nie została wskazana konieczność ustanowienia strefy ochronnej);
3. wodociąg w Wilkowie Średzkim obsługujący również wsie Sobkowice, Samsonowice, Świdnica Polska, Czechy, Sikorzyce, Wnorów, Lisowice i Chmielów czerpie wodę z ujęcia w Wilkowie (SUW Wilków Średzki) o zasobach zatwierdzonych decyzją Starosty Średzkiego nr RLO.6230/30/TD/06 z 28 grudnia 2006r. i wydajności eksploatacyjnej  $104 \text{ m}^3/\text{h}$  (dwie studnie o wydajności 46 i  $58 \text{ m}^3/\text{h}$ ). Decyzja jest ważna do 31.12.2027r. Średnia wydajność stacji uzdatniania wody  $332 \text{ m}^3/\text{d}$ , (brak strefy - w decyzji nie została wskazana konieczność ustanowienia strefy ochronnej);
4. wodociąg w Ramułowicach, do którego podłączone są wsie Karczyce i Jarząbkowice, oparty na ujęciu w Ramułowicach (SUW Ramułowice), składającego się z dwóch studni ( $21,0$  i  $22,5 \text{ m}^3/\text{h}$ ) o łącznych zasobach eksploatacyjnych  $39 \text{ m}^3/\text{h}$  zatwierdzonych decyzją Wojewody Wrocławskiego nr OS.I/6210/134/96 ważną do 31.12.2010r. oraz decyzją Starosty Średzkiego nr RLO.6230/10/RAM/eks/TD/2001 z 19 grudnia 2001r. Średnia wydajność stacji uzdatniania wody wynosi  $200 \text{ m}^3/\text{d}$ , (brak strefy - w decyzji nie została wskazana konieczność ustanowienia strefy ochronnej);
5. wodociąg w Bogdanowie, który obsługuje również wsie Godków, Osiek i Wichrów, czerpiący wodę z ujęcia w Bogdanowie (SUW Bogdanów) o zasobach zatwierdzonych dec. Starosty Średzkiego nr RLO.6230/10/Bog/eksp/TD/2001 i wydajności eksploatacyjnej  $35 \text{ m}^3/\text{h}$  (dwie studnie o wydajności  $27,9$  i  $34,9 \text{ m}^3/\text{h}$ ). Decyzja ważna jest do 31.12.2016 r. Średnia wydajność stacji uzdatniania wody  $350 \text{ m}^3/\text{d}$ , (brak strefy - w decyzji nie została wskazana konieczność ustanowienia strefy ochronnej);
6. wodociąg w Mieczkowie czerpiący wodę z ujęcia w tej wsi (SUW Mieczków) o zasobach zatwierdzonych decyzją Starosty Średzkiego nr RLO.6220/17/2000 z 13 lipca 2000r i wydajności  $11 \text{ m}^3/\text{h}$ . Pozwolenie ważne jest do 31.12.2015 r. Średnia wydajność stacji uzdatniania wody  $120 \text{ m}^3/\text{d}$ , (ustanowienie strefy ochronnej ujęcia wody w terminie do dnia 31 grudnia 2000r. – brak danych dot. ustanowienia strefy);

7. wodociąg w Paździornie oparty na ujęciu (dwie studnie – SUW Paździorno) o zasobach zatwierdzonych decyzją Starosty Średzkiego nr RLO.6230/10/PAZ/eksp/TD/2001 z 20 grudnia 2001r. i wydajności eksploatacyjnej 15,0 m<sup>3</sup>/h. Decyzja jest ważna do 31.12.2016r. Średnia wydajność stacji uzdatniania wody 128 m<sup>3</sup>/d, (brak strefy - w decyzji nie została wskazana konieczność ustanowienia strefy ochronnej);
8. wodociąg dla Budziszowa (osiedle PGR – SUW Budziszów) czerpiący wodę z ujęcia o zasobach zatwierdzonych decyzją Starosty Średzkiego nr RLO 6220/16/2000 z 13 lipca 2000r i wydajności eksploatacyjnej 36,6 m<sup>3</sup>/h. Decyzja jest ważna do 31.12.2015r. Średnia wydajność stacji uzdatniania wody 80 m<sup>3</sup>/d. (ustanowienie strefy ochronnej ujęcia wody w terminie do dnia 31 grudnia 2000r. – brak danych dot. ustanowienia strefy).

Istniejący system, chociaż zapewnia realizację zapotrzebowania wody dla wszystkich przyłączonych mieszkańców, stwarza spore kłopoty eksploatacyjne, wynikające z konieczności nadzorowania 8 ujęć wody i stacji uzdatniania. Poprzednio eksploatowanych było 11 ujęć i stacji uzdatniania wody. Zrealizowana została nowa stacja uzdatniania wody w Kostomłotach. Po jej uruchomieniu w układ Kostomłoty-Zabłoto włączony został wodociąg Jenkowice-Piersno-Samborz. W przyszłości projektuje się też wyłączenie z eksploatacji ujęcia w Budziszowie i włączenie tego osiedla do systemu Ramułowice-Karczyce-Jarząbkowice oraz utworzenie wodociągu grupowego w południowej części gminy dla wsi leżących na południe od autostrady A4.

Gmina zwodociągowana jest w 99,5% i poza dwoma przysiółkami wymagającymi podłączenia do sieci wodociągowej nie przewiduje się większych inwestycji w tym zakresie. Planowane połączenie części wsi we wspólne systemy wodociągowe ma na celu jedynie poprawę funkcjonowania systemów, zmniejszenie strat powstających przy uzdatnianiu i przesyłaniu wody oraz obniżenie kosztów eksploatacji.

Około 81% produkowanej wody zużywane jest w gospodarstwach domowych. Występują znaczne dysproporcje w poziomie zużycia wody w poszczególnych wiejskich jednostkach osadniczych. Największe zużycie wody (po odliczeniu zużycia do celów produkcji rolnej) występuje we wsiach wyposażonych w sieć kanalizacyjną. Wydaje się, że brak systemów kanalizacyjnych w większości wsi gminy jest generalnym powodem oszczędnego gospodarowania wodą.

Tab. Zużycia wody za rok 2008 w m<sup>3</sup>:

Lp.	Miejscowość	
1	Zabłoto	7744
2	Wilków Średzki	6615
3	Karczyce	3744
4	Wichrów	12646
5	Piersno	11352
6	Paździorno	5829
7	Ramułowice	7894
8	Piotrowice	28981
9	Osiek	11293
10	Jenkowice	3607
11	Mieczków	10852
12	Jakubkowice	4021
13	Lisowice	6411
14	Jarząbkowice	4417

15	Szymanowice	2910
16	Sikorzyce	2000
17	Sobkowice	2271
18	Godków	3214
19	Siemidrożyce	2375
20	Samsonowice	1419
21	Samborz	11205
22	Świdnica Polska	3451
23	Bogdanów	14326
24	Kostomłoty	31689
25	Czechy	1480
26	Chmielów	5301
27	Budziszów	4989
28	Wnorów	705
29	Osieczyna	-
30	Pustynka	-

#### • Odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków

W przeciwieństwie do bardzo wysokiego stopnia zwodociągowania gminy wyposażenie poszczególnych jednostek osadniczych w systemy kanalizacyjne w dalszym ciągu nie jest wystarczające. Z uwagi na to, że oczyszczalnia ścieków w Piotrowicach projektowana była jako oczyszczalnia grupowa dla całej gminy, w wymiarowaniu kolektorów doprowadzających ścieki uwzględnione zostały możliwości dopływu ścieków z tych wsi, które nie zostały objęte budową kanalizacji w pierwszym etapie.

Obecnie w kanalizację sanitarną wyposażone są następujące wsie: Piotrowice, Kostomłoty, Zabłoto, Jenkowice, Piersno, Paździorno, Wichrów, Lisowice, Samborz i Siemidrożyce. Do kanalizacji podłączonych jest ok. 3200 mieszkańców gminy, co stanowi ok. 45% jej ludności. Kanalizacja w tych wsiach ma charakter mieszany – na terenie skanalizowanych wsi są to systemy grawitacyjne o średnicach 0,16-0,20 m, we wsi Kostomłoty i Piotrowice kolektory główne mają średnicę 0,30 m. Przerzuty ścieków do kolektorów głównych realizowane są za pomocą przepompowni i rurociągów tłocznych.

Na terenie gminy funkcjonuje uruchomiona w 1991 r. mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków o projektowanej przepustowości 1555 m<sup>3</sup>/d, zlokalizowana w Piotrowicach, na południe od siedliska wsi, pomiędzy Piotrowicami a trasą komunikacyjną – autostradą A4. Rzeczywista ilość dopływających i dowożonych ścieków wynosi ok. 400 m<sup>3</sup>/d i jest dużo niższa niż możliwości technologiczne oczyszczalni ścieków. Ścieki oczyszczane są w następującym układzie technologicznym:

- krata koszowa,
- pompownia ścieków,
- osadniki wstępne,
- komory osadu czynnego,
- osadniki wtórne.

Oczyszczone w oczyszczalni ścieki odprowadzane są kolektorem Ø 0,30m do odbiornika, którym jest rzeka Strzegomka w km 16+00. Eksploatacją oczyszczalni zajmuje się Zakład Gospodarki Komunalnej w Kostomłotach, który dysponuje pozwoleniem znak: ŚiR.6230/18-dec/2008 na jej eksploatację ważnym do dnia 19.10.2018 r.



Odpadami wytwarzanymi na oczyszczalni ścieków w Piotrowicach są osady ściekowe oznaczone kodem 19 08 05 oraz skratki 19 08 01.

Tab. 38 Odpady wytwarzane w oczyszczalni ścieków w Piotrowicach

I.p.	rok	Sucha masa osadów ściekowych (Mg)	Masa skratek (Mg)
1.	2003	47	0,7
2.	2004	37	0,8
3.	2005	56	0,8
4.	2006	28,4	0,8

## 8.2. GOSPODARKA ODPADAMI

Na obszarze gminy istnieje nieczynne wysypisko śmieci we wsi Wichrów (eksploatowane od 1984r obecnie rekultywowane), które nie spełniało wymogów sanitarnych i formalno-prawnych, jest przeznaczone do rekultywacji (w 2004r.). W roku 2003 składowisko to wykazało przyjęcie 1831,46 ton (8,78 tys. m<sup>3</sup>) odpadów z terenu gminy. Jest to łączna liczba odpadów, uwzględniająca również oprócz odpadów komunalnych odpady z działalności gospodarczej i odpady z oczyszczalni ścieków. Ponieważ na składowisku nie ma wagi, wartość ta jest szacowana na podstawie objętość kontenerów (KP-7) wykorzystywanych do gromadzenia odpadów na terenie gminy.

Na terenie gminy zlokalizowanych jest kilkadziesiąt tzw. „dzikich” składowisk odpadów. Są one zlokalizowane praktycznie przy każdej miejscowości w gminie. Składowiska te oprócz potencjalnego zagrożenia dla środowiska wpływają bardzo niekorzystnie na walory estetyczne otoczenia.

Podmiotem zajmującym się odbiorem odpadów komunalnych na terenie gminy jest Zakład Gospodarki Komunalnej w Kostomłotach. Podmiotami, które uzyskały pozwolenie Wójta Gminy Kostomłoty na odbiór odpadów komunalnych z terenu gminy Kostomłoty (dane ze sprawozdania z 30 marca 2007r. z realizacji gminnego planu gospodarki odpadami w gminie Kostomłoty (uchwała nr XXVIII/148/05) są:

- Zakład Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. ul. 1 Maja 26B, 55-080 Kąty Wrocławskie decyzja nr 1/2004 z dnia 30.01.2004r.;
- „KOM-BŁYSK” Sp. z o.o. , ul. 1 Maja 5, 55-300 Środa Śląska decyzja nr 2/2004 z dnia 04.05.2004;
- Wrocławskie Przedsiębiorstwo Oczyszczania ALBA Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu, ul. Traugutta 72/78; decyzja nr 3/2004 z dnia 21.09.2004r.

Źródłem powstawania odpadów komunalnych na terenie gminy Kostomłoty są przede wszystkim gospodarstwa domowe oraz obiekty infrastruktury jak: handel, usługi i rzemiosło, szkolnictwo, obiekty turystyczne, w których powstają odpady podobne do komunalnych. Są to takie odpady jak: odpady organiczne i zielone, papier i karton, tworzywa sztuczne, tekstylia, szkło, metale oraz odpady wielkogabarytowe, budowlane i niebezpieczne wytwarzane w grupie domowych odpadów komunalnych.

Tab. 39 Zmiany ilościowe odpadów komunalnych na terenie gminy Kostomłoty

	2003r.	2004r.	2005r.	2006r.
Ilość odpadów odebranych od mieszkańców i zdeponowanych na składowisku w Wichrowie (Mg)	1831,46	1745,14	1785,2	1742,7

#### Selektywna zbiórka odpadów komunalnych:

Selektywna zbiórka odpadów komunalnych prowadzona jest w oparciu o pojemniki 1100l i 800l rozstawione we wszystkich miejscowościach gminy. Selektywna zbiórka dotyczy tylko szkła i tworzyw sztucznych. Na terenie gminy Kostomłoty rozstawionych jest 39 sztuk pojemników do zbiórki szkła oraz 151 pojemników do zbiórki tworzyw sztucznych.

*Tab. 40 Rozmieszczenie ilościowe pojemników do selektywnej zbiórki odpadów*

I.p.	miejscowość	Tworzywa sztuczne (szt.)	Szkło (szt.)
1	Kostomłoty	23	6
2	Zabłoto	5	1
3	Piersno	11	2
4	Jenkowice	3	1
5	Samborz	3	1
6	Wichrów	5	1
7	Mieczków	7	1
8	Osiek	8	1
9	Bogdanów	4	1
10	Godków	3	1
11	Paździorno	8	1
12	Piotrowice	15	3
13	Samsonowice	2	1
14	Szymanowice	2	1
15	Siemidrożyce	2	1
16	Jakubkowice	4	1
17	Sobkowice	2	1
18	Wilków Średzki	5	1
19	Wnorów	1	1
20	Lisowice	6	2
21	Chmielów	4	1
22	Karczyce	5	2
23	Jarząbkowice	3	1
24	Ramułtowice	7	1
25	Budziszów	3	2
26	Sikorzyce	2	1
27	Świdnica Polska	6	1
28	Czechy	2	1
<b>RAZEM</b>		<b>151</b>	<b>39</b>

W wyniku zmiany systemu zbiórki i transportu odpadów komunalnych z terenu gminy Kostomłoty zostały wycofane kontenery typu KP-7. W ich miejsce mieszkańcy gminy zostali wyposażeni w pojemniki o pojemności 120l do indywidualnej zbiórki odpadów a w przypadku zabudowy wielorodzinnej rozstawiono kontenery o pojemności 1100l. W kontenery 1100l wyposażono także obiekty sakralne oraz wszystkie cmentarze. Ogółem na terenie gminy Kostomłoty rozstawionych jest 1980 sztuk kontenerów o pojemności 120 litrów oraz 38 sztuk o pojemności 1100l.

Ze względu na protesty społeczne mieszkańców wsi w okolicy, których planowano lokalizować zakłady utylizacji odstąpiono od realizacji głównych celów programu gospodarki odpadami tj. budowy międzygminnego centrum sortowania odpadów i utylizacji odpadów.

Wobec powyższego likwidacji uległ również Zakład Utylizacji Odpadów Komunalnych Spółka Akcyjna w skład której wchodziło 12 podmiotów:

- Starostwo Powiatowe w Środzie Śląskiej,
- Urząd Gminy Dobromierz,
- Urząd Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie,
- Urząd Gminy Kobierzyce,
- Urząd Gminy Malczyce,
- Urząd Gminy Miękinia,
- Urząd Gminy Strzegom,
- Urząd Gminy i Miasta Środa Śląska,
- Urząd Miasta Świebodzice,
- Urząd Gminy Udanin,
- Urząd Miasta Żarów.

Rada Gminy w oparciu o Gminny Plan Gospodarki Odpadami uchwaliła regulamin utrzymania czystości i porządku w gminie, w którym wprowadziła, jakie rodzaje odpadów komunalnych obowiązkowo właściciele nieruchomości mają selektywnie zbierać, jak również jakie rodzaje pojemników można stosować na terenie gminy oraz minimalną częstotliwość z jaką odpady będą odbierane.

Z analizy danych uzyskanych z ZGK Kostomłoty wynika, iż ilość wytwarzanych odpadów komunalnych przez mieszkańców gminy w ostatnich latach utrzymuje się na jednakowym poziomie z lekką tendencją spadkową (Plan Gospodarki Odpadami zakłada coroczny wzrost). Wynika to najprawdopodobniej z rosnącej świadomości ekologicznej i idących za tym działań (segregacja odpadów, kompostowanie). Ponadto ograniczona pojemność kubelków (120 litrów) i dwutygodniowy okres między kolejnymi opróżnieniami zmusił mieszkańców do bardziej racjonalnego i przemyślanego gospodarowania odpadami. Zmiana systemu zbiórki odpadów komunalnych na indywidualny (likwidacja kontenerów KP-7) zlikwidowała zjawisko podrzucania odpadów przez firmy i osoby z poza terenu gminy.

Doposażenie mieszkańców w roku 2006 w dodatkowe pojemniki do selektywnej zbiórki tworzyw sztucznych i szkła spowodowało blisko dziesięciokrotny wzrost ilości zebranych tworzyw sztucznych do poziomu 26 ton/rok oraz prawie sześciokrotny wzrost zebranego szkła.

*Tab. 41 Prognozowana ilość odpadów komunalnych powstających na terenie gminy Kostomłoty w latach 2004-2015 (na podstawie PGO dla Gminy Kostomłoty)*

Rok	Prognozowana liczba mieszkańców* [Mk]	Wskaźnik nagromadzenia odpadów [kg/Mk/rok]	Ilość odpadów [Mg/rok]
2004	6955	227	1579
2005	6947	231	1605
<b>2006</b>	<b>6939</b>	234	<b>1624</b>
2007	6931	238	1650
2008	6923	241	1668
2009	6915	245	1694
<b>2010</b>	<b>6907</b>	249	<b>1720</b>
2011	6899	252	1739
2012	6891	256	1764
2013	6883	260	1790
2014	6875	264	1815
<b>2015</b>	<b>6870</b>	268	<b>1841</b>

\* - liczbę mieszkańców gminy w poszczególnych latach ustalono na podstawie prognozy ludności do roku 2030 zawartej w roczniku statystycznym 2003 Urzędu Statystycznego we Wrocławiu.

### **8.3. ENERGETYKA**

- **Zaopatrzenie w gaz**

Gmina nie posiada jeszcze własnej rozdzielczej sieci gazowej, mieszkańcy są zaopatrywani w gaz pochodzący z wymiennych butli. W każdej wsi istnieje od 2 do 5 punktów wymiany butli.

Na terenie gminy zlokalizowana jest sieć gazowa wysokiego ciśnienia (PN 6,3 MPa) będąca w eksploatacji Operatora Gazociągów Przesyłowych S.A. Oddział we Wrocławiu, w skład, którego wchodzi gazociąg relacji węzeł Radakowice – odg. Jarosów Jaro o średnicy nominalnej DN300.

- **Zaopatrzenie w energię elektryczną**

Gmina jest dobrze wyposażona w sieć energetyczną średniego napięcia oraz lokalny system trafostacji. System ten zapewnia w pełni zaspokojenie potrzeb na energię elektryczną. Przez teren gminy przebiega tranzytowy odcinek linii napowietrznej 110kV relacji Wrocław Klecina – Pawłowice. Energia elektryczna dostarczana jest odbiorcom liniami napowietrznymi 20kV wyprowadzonymi z Głównego Punktu Zasilania, położonego w Kątach Wrocławskich.

- **Zaopatrzenie w energię ciepłą**

Na terenie gminy Kostomłoty brak jest centralnych urządzeń zaopatrujących mieszkańców w ciepło. Źródła ciepła są rozproszone i rozdrobnione, a mieszkańcy korzystają jedynie z kotłowni lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła zlokalizowanych w poszczególnych gospodarstwach domowych opalanych paliwem stałym, gazem (tylko w mieście) lub energią elektryczną.

## **9. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z KIERUNKÓW POLITYKI PRZESTRZENNEJ SAMORZĄDU WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO**

Najważniejsze elementy polityki przestrzennej dotyczące obszaru Studium wskazane w „Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego” do uwzględnienia w Studium:

- **W zakresie ochrony środowiska**

- 1) objęcie wysoką ochroną obszarów zasilania Subzbiornika Wód Podziemnych nr 319 „Prochowice – Środa Śląska”,
- 2) ochrona gruntów wysokiej jakości (klasy bonitacyjnej I-III) przed nieuzasadnionym wyłączaniem z użytkowania rolniczego.

- **W zakresie komunikacji**

- 1) rozbudowa istniejącego odcinka autostrady A-4,
- 2) budowa miejsc obsługi podróżnych przy autostradzie A-4,
- 3) przebudowa drogi krajowej nr 5 oraz budowa północno – zachodniego obejścia miejscowości Osiek na trasie drogi krajowej nr 5 o parametrach docelowo GP 2/2,
- 4) przebudowa drogi wojewódzkiej nr 346 oraz budowa obejść miejscowości Sobkowice, Wilków Średzki i Świdnica Polska na trasie drogi wojewódzkiej nr 346 o parametrach docelowo G 1/2,
- 5) budowa zachodniego odcinka obwodnicy aglomeracji wrocławskiej wraz z łącznikiem do węzła Kostomłoty o parametrach docelowo G 1/2.

# KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA I ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY KOSTOMŁOTY

## 1. KIERUNKI ROZWOJU STRUKTURY FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNEJ

[W stanowiącym element dokumentacji planistycznej opracowaniu: *Analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy* (zawierającym m.in. bilans terenów) wykazano, iż oszacowane zapotrzebowanie (w podziale na funkcje) na nową zabudowę jest tylko nieznacznie wyższe od rezerw już w studium wyznaczonych. Różnice te nie tylko mieszczą się w granicach błędu rachunkowego, należy mieć także na uwadze, iż przeprowadzone analizy i bilanse – z uwagi na odległą perspektywę czasową do jakiej się odnoszą – określają jedynie przybliżone zapotrzebowanie na nowe tereny inwestycyjne. Dlatego też sporządzający niniejszą zmianę studium zdecydował się utrzymać już wyznaczone w studium tereny do zabudowy i nie uzupełniać różnicy do prognozowanych wartości. Kolejnym wnioskiem, wynikającym ze wspomnianego opracowania jest wytyczna dla samorządu lokalnego obejmująca etapowe i kontrolowane uwalnianie wyznaczonych w studium rezerw terenowych. Tylko taka polityka pozwoli bowiem na równoległe doposażenie tych terenów w infrastrukturę, drogową, techniczną i społeczną.]<sup>2</sup>

### 1.1. CELE ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

Celem strategicznym rozwoju społeczno - gospodarczego i przestrzennego gm. Kostomłoty jest uzyskanie takiej funkcjonalno-przestrzennej struktury tej jednostki, która w harmonijny, zrównoważony sposób wykorzysta jej walory przyrodnicze i kulturowe oraz zasoby dla poprawy warunków życia mieszkańców. Cel ten będzie realizowany przez następujące cele bezpośrednie:

- ochronę przyrody i krajobrazu na terenie gminy, ze szczególnym uwzględnieniem chronionych kompleksów gleb, obszarów położonych w dolinie rzeki Strzegomki i systemu zadrzewień wzdłuż cieków wodnych,
- poprawę stanu środowiska,
- wykorzystanie przyjętych zasad ochrony i racjonalnego kształtowania środowiska przyrodniczego w stymulowaniu procesów zrównoważonego rozwoju społeczno-gospodarczego gminy,
- ochronę dziedzictwa kulturowego, służącą utrwalaniu tożsamości wiejskich jednostek osadniczych gminy i utrzymaniu głównych elementów ich struktury przestrzennej,
- uzyskanie nowoczesnej struktury przestrzennej wykształconego centrum gminy, połączonego sprawnym układem obsługi komunikacyjnej z jej otoczeniem,
- uzyskanie wysokich standardów i ładu w zagospodarowaniu przestrzennym oraz harmonizację całego układu przestrzennego,
- pełne wykorzystanie dla rozwoju gminy powiązań komunikacyjnych i położenia w korytarzu autostrady A 4.

Realizacja powyższych celów wiąże się z przyjętymi w strategii zrównoważonego rozwoju gminy działaniami na rzecz zrealizowania jej docelowej wizji (obrazu), którą winny charakteryzować następujące cechy, związane z zagospodarowaniem przestrzennym:

- rozwijanie oferty szerokiej gamy usług: w tym hotelarskich, gastronomicznych, handlu, rekreacji, rozrywki i kultury
- lokalizacja działalności gospodarczych takich jak: logistyka, specjalistyczna działalność rolnicza,
- wyznaczenia terenów i obiektów pod inwestycje oraz działalność gospodarczą w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze szczególnym uwzględnieniem lokalizacji przy węźle autostradowym,

---

<sup>2</sup> zmiana SUIKZP przyjęta uchwałą nr XXIV/152/16 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 23 czerwca 2016 r.

- rozwijanie infrastruktury sportowo-rekreacyjnej i edukacyjnej,
- budowa Wielofunkcyjnego Gminnego Centrum Integracji (w ramach którego będą działały m.in. pracownia internetowa, biblioteka, kółka zainteresowań i warsztaty artystyczne),
- rozwój usług opiekuńczych (osoby niepełnosprawne, starsze),
- stworzenie oferty dla turystyki wiejskiej (kulturowej),
- rewitalizacja obiektów architektury dworskiej i folwarcznej, zespołów pałacowo-parkowych, kościołów, cmentarzy,
- rozwój mikroprzedsiębiorstw, m.in. w zakresie agroturystyki i turystyki aktywnej oraz specjalistycznej produkcji, w tym produktów ekologicznych, a także działalność gospodarczą rozwój gospodarki lokalnej oraz zaspokojenie potrzeb aglomeracji wrocławskiej,
- czyste środowisko naturalne,
- zwiększony udział zalesień i zadrzewień, zadbane parki i zieleń towarzysząca zabudowie,
- zagospodarowane zabytki i założenia pałacowo-parkowe,
- rozwinięta drobna wytwórczość, przetwórstwo, handel i usługi, wykorzystujące walory naturalne oraz atuty położenia gminy,
- wprowadzanie nowych inwestycji na terenach aktywności gospodarczej i usług komercyjnych, w tym zwłaszcza w obszarze strefy przy węźle Kostomłoty, autostrady A-4 oraz miejscowości Kostomłoty i Piotrowice,
- dobre powiązania komunikacyjne z innymi gminami i zagranicą oraz sprawny system wewnętrznej komunikacji drogowej,
- zachowany układ urbanistyczny z niewysoką, zwartą zabudową,
- pełne zwodociągowanie, kanalizacja oraz rozwiązana gospodarka odpadami.

## 1.2. GŁÓWNE FUNKCJE GMINY I PODZIAŁ FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNY

Gmina Kostomłoty położona jest w środkowej części województwa dolnośląskiego. Z gminą miejsko-wiejską Środa Śląska oraz wiejskimi gminami Malczyce, Miękinia i Udanin wchodzi w skład powiatu średzkiego. Pod względem funkcjonalno-przestrzennym, zgodnie z kierunkami rozwoju gminy, można wyodrębnić następujące strefy:

- A) **strefa centralna** (funkcja usługowo-rolnicza) – centralna część gminy, obejmująca tereny zlokalizowane na północ od autostrady A4 w obrębach : Kostomłoty, Piotrowice, Samborz, Piersno, Jenkowice, Zabłoto, Jakubkowice, Czechy, Siemidrożycze, Szymanowice, Świdnica Polska, Wilków Średzki, Samsonowice,  
preferowane funkcje to: usługi, rzemiosło, rolnictwo, działalność produkcyjna, obsługa komunikacji oraz mieszkalnictwo,
- B) **strefa południowa** (funkcja rolniczo-produkcyjna) - obejmująca głównie tereny rolne zlokalizowane na południe od autostrady A4 w obrębach: Wichrów, Paździorno, Mieczków, Osiek, Bogdanów, Godków,  
preferowane funkcje to: rolnictwo, produkcja, usługi, rzemiosło, mieszkalnictwo,
- C) **strefa północno-wschodnia** (funkcja rolniczo-mieszkaniowa) – obejmująca głównie tereny rolne w obrębach: Budziszów, Sikorzyce, Lisowice, Chmielów, Ramułowice, Karczyce, Jarząbkowice,  
preferowane funkcje to: rolnictwo, usługi, rzemiosło, mieszkalnictwo.

## 1.3. PRZEKSZTAŁCENIA W STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ

Postulowane zmiany dotyczyć będą głównie usprawnienia układu komunikacyjnego, wyznaczenia nowych terenów pod: zabudowę mieszkaniową, usługi, rzemiosło, działalność produkcyjną, infrastrukturę techniczną oraz sport i rekreację.

W zakresie komunikacji proponuje się m.in. na drodze nr 5 budowę północno-zachodniej obwodnicy miejscowości Osiek, na drodze nr 346 budowę zachodniej obwodnicy miejscowości Wilków Średzki, Sobkowice i północnej obwodnicy miejscowości Świdnica Polska, a ponadto budowę wschodniej obwodnicy Kostomłotów łączącej drogi powiatowe nr 2079D oraz 2075D. Studium ustala budowę zachodniego odcinka obwodnicy aglomeracji wrocławskiej wraz z łącznikiem do węzła Kostomłoty i północno-zachodnim obejściem Kostomłotów.

Rejony rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej przewidziano głównie w miejscowościach Kostomłoty, Zabłoto, Piotrowice, Osiek, Lisowice, Jarząbkowice i Chmielów.

Postulowane rejony rozwoju funkcji usług komercyjnych to obszar zlokalizowany w obrębach Kostomłoty, Ramułowice, Wilków Śr. – Sobkowice, Osiek, Zabłoto oraz Świdnica Polska.

Funkcję produkcyjną zlokalizowano w węźle Kostomłoty na południe od autostrady A4, na wschód od Kostomłotów oraz w miejscowości Piotrowice i obrębie Osiek.

Tereny produkcji rolno-spożywczej zlokalizowano w miejscowościach: Bogdanów, Wichrów, Kostomłoty, Siemidrożycze, Budziszów, Sikorzyce, Ramułowice i Jarząbkowice.

Większe tereny rekreacyjno-sportowo-turystyczne zlokalizowano w Piersnie, Piotrowicach, Lisowicach oraz w Ramułowicach.

Tereny sportowe (boiska) zlokalizowano we wszystkich miejscowościach gminy.

#### **1.4. PODZIAŁ FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNY JEDNOSTEK I KIERUNKI ROZWOJU**

##### **Kostomłoty**

- ochrona środowiska kulturowego poprzez wprowadzenie strefy ochrony konserwatorskiej „A” oraz ochrony konserwatorskiej „B”, „K” i „OW”,
- rozwój zabudowy mieszkalnej i usługowej w granicach strefy historycznego rozwoju zabudowy, poprzez jej uzupełnienia z dopuszczeniem lokalizacji usług nieuciążliwych, zakłada się ponadto budowę nowego zespołu zabudowy mieszkalnej w południowo-zachodniej, północno-wschodniej i wschodniej części wsi,
- lokalizacja terenów usług komercyjnych w zachodniej, północnej, wschodniej i południowo-wschodniej części miejscowości,
- lokalizacja terenów aktywności gospodarczej i usługowo-produkcyjnej w bezpośrednim sąsiedztwie drogi A-4 i węzła Kostomłoty oraz na wschód od miejscowości,
- lokalizacja terenów produkcji w gospodarstwach rolnych,
- rozwój ośrodka administracyjno – usługowego szczebla gminnego,
- rozszerzenie programu usług podstawowych,
- przebudowa układu komunikacyjnego w tym budowa północno-zachodniego obejścia miejscowości i wschodniej obwodnicy,
- wprowadzenie projektowanych tras rowerowych, biegnących z Kostomłotów na północny-zachód w kierunku Samborza i Piersna oraz na północny-zachód w kierunku Jarząbkowic,
- rozwój infrastruktury technicznej (budowa sieci sanitarno-kanalizacyjnej, wodociągowej, energetycznej),
- wskazanie terenów o korzystnych warunkach dla lokalizacji elektrowni wiatrowych na zachód od wsi.

##### **Bogdanów**



- ochrona środowiska kulturowego poprzez wprowadzenie strefy ochrony konserwatorskiej „A”, „B”, „K” oraz zabytkowego układu zieleni,
- zalecenie ochrony stanowisk roślin chronionych, lasów wodochronnych, trwałych użytków zielonych na południe od wsi oraz wartościowych ekosystemów rolnych przed zmianą ich funkcji, wprowadzenie pasów obudowy biologicznej głównych cieków wodnych oraz nasadzenia i uzupełnienia alei drzew przydrożnych,
- ochrona korytarza ekologicznego przed wprowadzaniem zabudowy, wzdłuż koryta rzeki Strzegomki, chronionego przed wprowadzaniem zabudowy i mającego za zadanie utrzymanie właściwych stosunków przyrodniczych na tym obszarze (swobodnego przepływu i wymiany powietrza, utrzymania właściwych stosunków wodnych, umożliwienia migracji zwierząt),
- rozwój zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem lokalizacji usług,
- lokalizacja terenów produkcji w gospodarstwach rolnych,
- poprawa zaopatrzenia w wodę oraz energię.

### **Budziszów**

- ochrona środowiska kulturowego poprzez wprowadzenie strefy ochrony konserwatorskiej „A”, „B” oraz strefy ochrony „K” i „OW”,
- zalecenie ochrony stanowisk roślin chronionych, trwałych użytków zielonych na południe i wschód od wsi oraz wartościowych ekosystemów rolnych przed zmianą ich funkcji, wprowadzenie pasów obudowy biologicznej głównych cieków wodnych oraz nasadzenia i uzupełnienia alei drzew przydrożnych,
- rozwój zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem lokalizacji usług,
- lokalizacja terenów produkcji w gospodarstwach rolnych,
- lokalizacja terenów usług sportu i rekreacji,
- wprowadzenie projektowanych tras rowerowych biegnących na południe w kierunku Sikorzyc i północny-wschód w kierunku Ramułowic,
- rozbudowa wodociągu na wschód do Ramułowic, skanalizowanie wsi oraz poprawa w zaopatrzeniu w wodę i energię elektryczną.

### **Chmielów**

- ochrona środowiska kulturowego poprzez wprowadzenie strefy ochrony konserwatorskiej „A”, strefy ochrony konserwatorskiej „B” oraz strefy ochrony „K” i „OW”,
- zalecenie ochrony stanowisk roślin chronionych na zachód od wsi oraz wartościowych ekosystemów rolnych przed zmianą ich funkcji; wprowadzenie pasów obudowy biologicznej głównych cieków wodnych oraz nasadzenia i uzupełnienia alei drzew przydrożnych,
- rozwój zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem lokalizacji usług,
- lokalizacja terenów produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
- na zachód od miejscowości planuje się przeprowadzenie odcinka obwodnicy aglomeracji wrocławskiej pełniącej jednocześnie rolę zachodniego obejścia miejscowości,
- skanalizowanie wsi i poprawa zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną.

### **Czechy**

- ochrona środowiska kulturowego poprzez wprowadzenie strefy ochrony konserwatorskiej „B”, „K” i „OW”,
- zalecenie ochrony trwałych użytków zielonych na południowy-zachód od wsi oraz wartościowych ekosystemów rolnych przed zmianą ich funkcji, wprowadzenie pasów obudowy

biologicznej głównych cieków wodnych oraz nasadzenia i uzupełnienia alei drzew przydrożnych,

- rozwój zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem lokalizacji usług,
- skanalizowanie wsi, poprawa zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną.

#### **Godków**

- ochrona środowiska kulturowego poprzez wprowadzenie strefy ochrony konserwatorskiej „B”, K i OW,
- zalecenie ochrony stanowisk roślin chronionych na południowy-wschód, lasów wodochronnych na południowy-zachód od wsi oraz wartościowych ekosystemów rolnych przed zmianą ich funkcji, wprowadzenie pasów obudowy biologicznej głównych cieków wodnych oraz nasadzenia i uzupełnienia alei drzew przydrożnych,
- ochrona korytarza ekologicznego przed wprowadzaniem zabudowy, wzdłuż koryta rzeki Strzegomki, mającego za zadanie utrzymanie właściwych stosunków przyrodniczych na swoim obszarze (swobodnego przepływu i wymiany powietrza, utrzymania właściwych stosunków wodnych, umożliwienia migracji zwierząt),
- rozwój zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem lokalizacji usług,
- wprowadzenie projektowanej trasy rowerowej biegnącej na północ w kierunku Osieczyny,
- rozbudowa wodociągu na północny wschód do Paździorna, skanalizowanie wsi, a także poprawa zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną,
- wskazanie terenów o korzystnych warunkach dla lokalizacji elektrowni wiatrowych na północ od wsi.

#### **Jakubkowice**

- ochrona środowiska kulturowego poprzez wprowadzenie strefy ochrony konserwatorskiej „B” oraz zabytkowego układu zieleni,
- zalecenie ochrony stanowisk roślin chronionych na zachód od wsi, trwałych użytków zielonych na północ od wsi oraz wartościowych ekosystemów rolnych przed zmianą ich funkcji, wprowadzenie pasów obudowy biologicznej głównych cieków wodnych oraz nasadzenia i uzupełnienia alei drzew przydrożnych,
- rozwój zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem lokalizacji usług,
- wprowadzenie projektowanych tras rowerowych, biegnących na południowy-zachód do Kostomłotów, na północny-wschód do Świdnicy Polskiej,
- skanalizowanie wsi i poprawa zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną.

#### **Jarząbkowice**

- ochrona środowiska kulturowego poprzez wprowadzenie strefy ochrony konserwatorskiej „A”, strefy ochrony konserwatorskiej „B” oraz strefy ochrony „K”,
- zalecenie ochrony stanowisk roślin chronionych na zachód i wschód od wsi, trwałych użytków zielonych na północ od wsi oraz wartościowych ekosystemów rolnych przed zmianą ich funkcji, wprowadzenie pasów obudowy biologicznej głównych cieków wodnych oraz nasadzenia i uzupełnienia alei drzew przydrożnych,
- ochrona korytarza ekologicznego przed wprowadzaniem zabudowy, wzdłuż koryta Karczyckiego Potoku, mającego za zadanie utrzymanie właściwych stosunków przyrodniczych na swoim obszarze (swobodnego przepływu i wymiany powietrza, utrzymania właściwych stosunków wodnych, umożliwienia migracji zwierząt),

- rozwój zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem lokalizacji usług,
- wprowadzenie projektowanego szlaku rowerowego, biegnącego na zachód do Ramułowic,
- skanalizowanie wsi oraz poprawa zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną.

#### **Jenkowice**

- ochrona środowiska kulturowego poprzez wprowadzenie strefy ochrony konserwatorskiej „B” oraz strefy „K” i „OW”,
- zalecenie ochrony wartościowych ekosystemów rolnych przed zmianą ich funkcji, wprowadzenie pasów obudowy biologicznej głównych cieków wodnych oraz nasadzenia i uzupełnienia alei drzew przydrożnych,
- rozwój zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem lokalizacji usług,
- wskazanie terenów o korzystnych warunkach dla lokalizacji elektrowni wiatrowych na zachód i południe od wsi.

#### **Karczyce**

- ochrona środowiska kulturowego poprzez wprowadzenie strefy ochrony konserwatorskiej „A,” i „B”,
- zalecenie ochrony stanowisk roślin chronionych na południe i wschód od wsi, trwałych użytków zielonych na wschód od wsi oraz wartościowych ekosystemów rolnych przed zmianą ich funkcji, wprowadzenie pasów obudowy biologicznej głównych cieków wodnych oraz nasadzenia i uzupełnienia alei drzew przydrożnych,
- ochrona korytarza ekologicznego przed wprowadzaniem zabudowy, wzdłuż koryta Karczyckiego Potoku, mającego za zadanie utrzymanie właściwych stosunków przyrodniczych na swoim obszarze (swobodnego przepływu i wymiany powietrza, utrzymania właściwych stosunków wodnych, umożliwienia migracji zwierząt),
- rozwój zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem lokalizacji usług,
- na zachód od miejscowości planuje się przeprowadzenie odcinka obwodnicy aglomeracji wrocławskiej pełniącej jednocześnie rolę zachodniego obejścia miejscowości,
- wprowadzenie projektowanego szlaku rowerowego, biegnącego na zachód do Ramułowic,
- poprawa zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną.

#### **Lisowice**

- ochrona środowiska kulturowego poprzez wprowadzenie strefy ochrony konserwatorskiej „A”, strefy ochrony konserwatorskiej „B” oraz strefy „K”,
- zalecenie ochrony wartościowych ekosystemów rolnych przed zmianą ich funkcji, wprowadzenie pasów obudowy biologicznej głównych cieków wodnych oraz nasadzenia i uzupełnienia alei drzew przydrożnych,
- rozwój zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem lokalizacji usług,
- lokalizacja terenów usług sportu i rekreacji,
- na zachód od miejscowości planuje się przeprowadzenie odcinka obwodnicy aglomeracji wrocławskiej pełniącej jednocześnie rolę zachodniego obejścia miejscowości.

#### **Mieczków**

- ochrona środowiska kulturowego poprzez wprowadzenie strefy ochrony konserwatorskiej „A”, strefy ochrony konserwatorskiej „B”, „K” i „OW”,
- zalecenie ochrony trwałych użytków zielonych na wschód i północny-wschód od wsi oraz wartościowych ekosystemów rolnych przed zmianą ich funkcji, wprowadzenie pasów obudowy

biologicznej głównych cieków wodnych oraz nasadzenia i uzupełnienia alei drzew przydrożnych,

- rozwój zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem lokalizacji usług,
- skanalizowanie wsi oraz poprawa zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną,
- wskazanie terenów o korzystnych warunkach dla lokalizacji elektrowni wiatrowych na północ od wsi.

#### **Osiek**

- ochrona środowiska kulturowego poprzez wprowadzenie strefy ochrony konserwatorskiej „A”, „B”, „K” i „OW”,
- zalecenie ochrony trwałych użytków zielonych na południe od wsi oraz wartościowych ekosystemów rolnych przed zmianą ich funkcji, wprowadzenie pasów obudowy biologicznej głównych cieków wodnych oraz nasadzenia i uzupełnienia alei drzew przydrożnych,
- rozwój zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem lokalizacji usług,
- lokalizacja terenów usług komercyjnych oraz terenów aktywności gospodarczej i usługowo-produkcyjnej,
- budowa północno–zachodniego obejścia wsi na trasie drogi nr 5,
- skanalizowanie wsi oraz poprawa zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną,
- na północny - wschód od wsi wskazuje się tereny o dopuszczonej lokalizacji powierzchniowej eksploatacji kruszyw i zakładów przeróbki kruszyw.

#### **Paździarno**

- ochrona środowiska kulturowego poprzez wprowadzenie strefy ochrony konserwatorskiej „A”, strefy ochrony konserwatorskiej „B”, „K”, „OW” i „W” dla grodziska,
- zalecenie ochrony trwałych użytków zielonych na północ i północny-wschód od wsi oraz wartościowych ekosystemów rolnych przed zmianą ich funkcji, wprowadzenie pasów obudowy biologicznej głównych cieków wodnych oraz nasadzenia i uzupełnienia alei drzew przydrożnych,
- utworzenie parku – terenu zieleni publicznej (z zachowaniem drzew pomnikowych),
- rozwój zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem lokalizacji usług,
- wprowadzenie projektowanych tras rowerowych, biegnących na zachód do Godkowa i na północny-wschód do Piotrowic,
- poprawa zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną (z rozbudową wodociągu w kierunku Godkowa),
- wskazanie terenów o korzystnych warunkach dla lokalizacji elektrowni wiatrowych na zachód od wsi,
- na wschód od wsi wskazuje się tereny o dopuszczonej lokalizacji powierzchniowej eksploatacji kruszyw i zakładów przeróbki kruszyw.

#### **Piersno**

- ochrona środowiska kulturowego poprzez wprowadzenie strefy ochrony konserwatorskiej „A”, „B” oraz strefa „K” i „W” dla grodziska,
- zalecenie ochrony stanowisk roślin chronionych i trwałych użytków zielonych na północnym-zachodzie od wsi oraz wartościowych ekosystemów rolnych przed zmianą ich funkcji, wprowadzenie pasów obudowy biologicznej głównych cieków wodnych oraz nasadzenia i uzupełnienia alei drzew przydrożnych,

- ochrona korytarza ekologicznego przed wprowadzaniem zabudowy, mającego za zadanie utrzymanie właściwych stosunków przyrodniczych na swoim obszarze (swobodnego przepływu i wymiany powietrza, utrzymania właściwych stosunków wodnych, umożliwienia migracji zwierząt),
- rozwój zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem lokalizacji usług,
- lokalizacja terenów usług sportu i rekreacji przewiduje się na obszarze byłej żwirowni,
- wprowadzenie projektowanych tras rowerowych, biegnących na południe do Samborza i Kostomłotów,
- na wschód od terenów zabudowanych wsi zakłada się lokalizację zakładu przetwórczego i utylizacji dla odpadów komunalnych z zielenią izolacyjną,
- wskazanie terenów o korzystnych warunkach dla lokalizacji elektrowni wiatrowych na południe od wsi,
- na wschód od wsi wskazuje się tereny o dopuszczonej lokalizacji powierzchniowej eksploatacji kruszyw i zakładów przeróbki kruszyw.

### **Piotrowice**

- ochrona środowiska kulturowego poprzez wprowadzenie strefy ochrony konserwatorskiej „A”, strefy ochrony konserwatorskiej „B”, „K” i układu zieleni ukształtowanej,
- zalecenie ochrony stanowisk roślin chronionych i trwałych użytków zielonych na południe od wsi oraz wartościowych ekosystemów rolnych przed zmianą ich funkcji, wprowadzenie pasów obudowy biologicznej głównych cieków wodnych oraz nasadzenia i uzupełnienia alei drzew przydrożnych,
- ochrona korytarza ekologicznego przed wprowadzaniem zabudowy, mającego za zadanie utrzymanie właściwych stosunków przyrodniczych na swoim obszarze na południu i na wschód od wsi (swobodnego przepływu i wymiany powietrza, utrzymania właściwych stosunków wodnych, umożliwienia migracji zwierząt),
- rozwój zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem lokalizacji usług,
- rozwój terenów aktywności gospodarczej i usługowo–produkcyjnej,
- utworzenie centrum usługowo-rekreacyjnego w centralnej części wsi,
- lokalizacja terenów usług sportu i rekreacji ,
- lokalizacja urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków,
- wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej na południe od wsi, w celu zmniejszenia uciążliwości autostrady A 4,
- wprowadzenie projektowanych tras rowerowych, biegnących na wschód do Pełchnicy, na północny-zachód do Jakubkowic i Kostomłotów z pętlą wokół Piotrowic,
- budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej do Miejsca Obsługi Podróżnych przy autostradzie A-4,
- na północny - wschód od wsi wskazuje się tereny o dopuszczonej lokalizacji powierzchniowej eksploatacji kruszyw i zakładów przeróbki kruszyw.

### **Ramułtowice**

- ochrona środowiska kulturowego poprzez wprowadzenie strefy ochrony konserwatorskiej „A”, strefy ochrony konserwatorskiej „B” oraz strefa „K”, „OW” oraz układu zieleni ukształtowanej,
- zalecenie ochrony stanowisk roślin chronionych na zachód i wschód od wsi, trwałych użytków zielonych na północ od wsi oraz wartościowych ekosystemów rolnych przed zmianą ich funkcji,

wprowadzenie pasów obudowy biologicznej głównych cieków wodnych oraz nasadzenia i uzupełnienia alei drzew przydrożnych,

- ochrona korytarza ekologicznego przed wprowadzaniem zabudowy, wzdłuż koryta Karczyckiego Potoku, mającego za zadanie utrzymanie właściwych stosunków przyrodniczych na swoim obszarze (swobodnego przepływu i wymiany powietrza, utrzymania właściwych stosunków wodnych, umożliwienia migracji zwierząt),
- rozwój zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem lokalizacji usług,
- lokalizacja terenów usług komercyjnych oraz produkcji w gospodarstwach rolnych
- lokalizacja terenów usług sportu i rekreacji,
- wprowadzenie projektowanych tras rowerowych, biegnących na zachód do Budziszowa, południowy-zachód do Sikorzyc i na północny-wschód do Karczyc,
- skanalizowanie wsi oraz poprawa zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną (z rozbudową wodociągu do Budziszowa).

### **Samborz**

- ochrona środowiska kulturowego poprzez wprowadzenie strefy ochrony konserwatorskiej „B”,
- zalecenie ochrony stanowisk roślin chronionych na południowy-zachód od wsi, trwałych użytków zielonych na południowy-wschód od wsi oraz wartościowych ekosystemów rolnych przed zmianą ich funkcji, wprowadzenie pasów obudowy biologicznej głównych cieków wodnych oraz nasadzenia i uzupełnienia alei drzew przydrożnych,
- rozwój zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem lokalizacji usług,
- wprowadzenie projektowanych tras rowerowych, biegnących na północ do Piersna i na południowy-wschód do Kostomłotów,
- wskazanie terenów o korzystnych warunkach dla lokalizacji elektrowni wiatrowych na wschód i południe od wsi.

### **Samsonowice**

- ochrona środowiska kulturowego poprzez wprowadzenie strefy ochrony konserwatorskiej „B” oraz strefy ochrony „K” i „OW”,
- zalecenie ochrony trwałych użytków zielonych na południe od wsi oraz wartościowych ekosystemów rolnych przed zmianą ich funkcji, wprowadzenie pasów obudowy biologicznej głównych cieków wodnych oraz nasadzenia i uzupełnienia alei drzew przydrożnych,
- rozwój zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem lokalizacji usług,
- skanalizowanie wsi i odprowadzenie ścieków do oczyszczalni zbiorczej w Piotrowicach oraz poprawa zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną,
- na północ i zachód od wsi wskazuje się tereny o dopuszczonej lokalizacji powierzchniowej eksploatacji kruszyw i zakładów przeróbki kruszyw.

### **Siemidrożyce**

- ochrona środowiska kulturowego poprzez wprowadzenie strefy ochrony konserwatorskiej „A”, „B” oraz strefy ochrony „K”, i „OW”,
- zalecenie ochrony stanowisk roślin chronionych na północny-wschód od wsi, trwałych użytków zielonych na północ i północny-wschód od wsi oraz wartościowych ekosystemów rolnych przed zmianą ich funkcji, wprowadzenie pasów obudowy biologicznej głównych cieków wodnych oraz nasadzenia i uzupełnienia alei drzew przydrożnych,
- rozwój zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem lokalizacji usług,

- lokalizacja terenów produkcji w gospodarstwach rolnych,
- wprowadzenie projektowanych tras rowerowych, biegnących na południowy-zachód do Kostomłotów, południowy-wschód do Piotrowic i północny-wschód do Świdnicy Polskiej,
- na południe od wsi wskazuje się tereny o dopuszczonej lokalizacji powierzchniowej eksploatacji kruszyw i zakładów przeróbki kruszyw,
- lokalizacja terenów pod farmę fotowoltaiczną.<sup>4</sup>

### **Sikorzyce**

- ochrona środowiska kulturowego poprzez wprowadzenie strefy ochrony konserwatorskiej „B”, „K” i „OW”,
- zalecenie ochrony stanowisk roślin chronionych na północ i północny-zachód od wsi, trwałych użytków zielonych na północny-zachód od wsi oraz wartościowych ekosystemów rolnych przed zmianą ich funkcji, wprowadzenie pasów obudowy biologicznej głównych cieków wodnych oraz nasadzenia i uzupełnienia alei drzew przydrożnych,
- ochrona korytarza ekologicznego przed wprowadzaniem zabudowy, wzdłuż koryta Karczyckiego Potoku, mającego za zadanie utrzymanie właściwych stosunków przyrodniczych na swoim obszarze (swobodnego przepływu i wymiany powietrza, utrzymania właściwych stosunków wodnych, umożliwienia migracji zwierząt),
- rozwój zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem lokalizacji usług,
- lokalizacja terenów produkcji w gospodarstwach rolnych,
- wprowadzenie projektowanych tras rowerowych, biegnących na północ do Budziszowa, północny-wschód do Ramułowic i południowy-zachód do Świdnicy Polskiej,
- skanalizowanie wsi oraz poprawę zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną (z rozbudową wodociągu do Ramułowic).

### **Szymanowice**

- ochrona środowiska kulturowego poprzez wprowadzenie strefy ochrony konserwatorskiej „B”, „K” i „OW”,
- zalecenie ochrony stanowisk roślin chronionych na północ od wsi, trwałych użytków zielonych na północ i północny-wschód od wsi oraz wartościowych ekosystemów rolnych przed zmianą ich funkcji, wprowadzenie pasów obudowy biologicznej głównych cieków wodnych oraz nasadzenia i uzupełnienia alei drzew przydrożnych,
- rozwój zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem lokalizacji usług,
- skanalizowanie wsi i odprowadzenie ścieków do oczyszczalni w Piotrowicach oraz poprawa zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną,
- na południowy - wschód i południowy zachód od wsi wskazuje się tereny o dopuszczonej lokalizacji powierzchniowej eksploatacji kruszyw i zakładów przeróbki kruszyw.

### **Świdnica Polska**

- ochrona środowiska kulturowego poprzez wprowadzenie strefy ochrony konserwatorskiej „A”, strefy ochrony konserwatorskiej „B”, „K” i „OW”,
- zalecenie ochrony wartościowych ekosystemów rolnych przed zmianą ich funkcji, wprowadzenie pasów obudowy biologicznej głównych cieków wodnych oraz nasadzenia i uzupełnienia alei drzew przydrożnych,
- rozwój zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem lokalizacji usług,

<sup>4</sup> zmiana SUIKZP nr 4 przyjęta uchwałą nr..... z dnia .....2022r.

- lokalizacja terenów usług komercyjnych,
- wprowadza się projektowane północno–wschodnie obejście wsi w ciągu drogi nr 346,
- wprowadzenie projektowanych tras rowerowych, biegnących na południowy-zachód do Kostomłotów i północny-wschód do Sikorzyc,
- skanalizowanie wsi oraz poprawa zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną,
- na południowy - wschód od wsi wskazuje się tereny o dopuszczonej lokalizacji powierzchniowej eksploatacji kruszyw i zakładów przeróbki kruszyw.

#### **Wichrów**

- ochrona środowiska kulturowego poprzez wprowadzenie strefy ochrony konserwatorskiej „A”, strefy ochrony konserwatorskiej „B” oraz strefy ochrony „K” i „OW”,
- zalecenie ochrony trwałych użytków zielonych na północ od wsi oraz wartościowych ekosystemów rolnych przed zmianą ich funkcji, wprowadzenie pasów obudowy biologicznej głównych cieków wodnych oraz nasadzenia i uzupełnienia alei drzew przydrożnych,
- rozwój zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem lokalizacji usług,
- lokalizacja terenów aktywności gospodarczej i usługowo – produkcyjnej oraz terenów produkcji w gospodarstwach rolnych,
- wskazanie terenów o korzystnych warunkach dla lokalizacji elektrowni wiatrowych na północ i wschód od wsi.

#### **Wilków Średzki i Sobkowice**

- ochrona środowiska kulturowego poprzez wprowadzenie strefy ochrony konserwatorskiej „A”, strefy ochrony konserwatorskiej „B” oraz strefy ochrony „K” i OW”
- zalecenie ochrony trwałych użytków zielonych na wschód i zachód od wsi oraz wartościowych ekosystemów rolnych przed zmianą ich funkcji, wprowadzenie pasów obudowy biologicznej głównych cieków wodnych oraz nasadzenia i uzupełnienia alei drzew przydrożnych,
- rozwój zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem lokalizacji usług,
- lokalizacja terenów usług komercyjnych,
- wprowadza się projektowane południowo–zachodnie obejście wsi w ciągu drogi nr 346,
- skanalizowanie wsi oraz poprawa zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną,
- na zachód i południe od wsi wskazuje się tereny o dopuszczonej lokalizacji powierzchniowej eksploatacji kruszyw i zakładów przeróbki kruszyw.

#### **Wnorów**

- ochrona środowiska kulturowego poprzez wprowadzenie strefy ochrony „K”.

#### **Zabloto**

- ochrona środowiska kulturowego poprzez wprowadzenie strefy ochrony konserwatorskiej „B” oraz strefy ochrony „K”,
- zalecenie ochrony trwałych użytków zielonych na południowy wschód od wsi oraz wartościowych ekosystemów rolnych przed zmianą ich funkcji, wprowadzenie pasów obudowy biologicznej głównych cieków wodnych oraz nasadzenia i uzupełnienia alei drzew przydrożnych,
- rozwój zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem lokalizacji usług,
- lokalizacja terenów usług komercyjnych,
- lokalizacja terenów produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,



- wskazanie terenów o korzystnych warunkach dla lokalizacji elektrowni wiatrowych na zachód od wsi.

Poniższa tabela przedstawia proponowane przekształcenia funkcjonalne jednostek osadniczych

*Tab. 42. Przekształcenia funkcjonalne jednostek osadniczych*

L.P.	MIEJSCOWOŚĆ	ISTNIEJĄCA FUNKCJA	PROJEKTOWANA FUNKCJA
1.	Kostomłoty	administracyjno-usługowa, mieszkaniowa, produkcyjna, rolnicza	ośrodek gminny II stopnia o funkcjach obsługi ludności, działalności produkcyjnej i usługowej, centralny ośrodek techniczno-gospodarczy gminy
2.	Bogdanów	rolnicza	wieś o funkcji rolnej z usługami elementarnymi
3.	Budziszów	rolnicza	rolnicza
4.	Chmielów	rolnicza	wieś o funkcji mieszkaniowej, rolnej z usługami elementarnymi
5.	Czechy	rolnicza	rolnicza
6.	Godków	rolnicza	rolnicza
7.	Jakubowice	rolnicza	wieś o funkcji rolnej z usługami elementarnymi
8.	Jarząbkowice	rolnicza	wieś o funkcji rolnej z usługami elementarnymi oraz działalności usługowej
9.	Jenkowice	rolnicza	rolnicza
10.	Karczyce	usługowo-rolnicza	ośrodek lokalny I stopnia o funkcjach obsługi ludności
11.	Lisowice	rolnicza	wieś o funkcji mieszkaniowej z usługami elementarnymi
12.	Mieczków	rolniczo-usługowa	ośrodek lokalny I stopnia o funkcjach obsługi ludności
13.	Osiek	rolniczo-usługowa	ośrodek lokalny I stopnia o funkcjach obsługi ludności i działalności produkcyjnej i usługowej
14.	Paździorno	rolniczo-usługowa	ośrodek lokalny I stopnia o funkcjach obsługi ludności
15.	Piersno	rolniczo-usługowa	ośrodek lokalny I stopnia o funkcjach obsługi ludności
16.	Piotrowice	rolniczo-usługowa	ośrodek lokalny I stopnia o funkcjach obsługi ludności oraz działalności produkcyjnej i usługowej
17.	Ramułtowice	rolnicza	wieś o funkcji rolnej z usługami elementarnymi oraz działalności usługowej
18.	Samborz	rolnicza	wieś o funkcji rolnej z usługami elementarnymi
19.	Samsonowice	rolnicza	rolnicza
20.	Siemidrożycze	rolnicza	rolnicza

21.	Sikorzyce	rolnicza	rolnicza
22.	Sobkowice	rolniczo-usługowa	wieś o funkcji rolnej z usługami elementarnymi
23.	Szymanowice	rolnicza	rolnicza
24.	Świdnica Polska	rolnicza	wieś o funkcji rolnej z usługami elementarnymi
25.	Wichrów	rolnicza	ośrodek lokalny I stopnia o funkcjach obsługi ludności i działalności produkcyjnej
26.	Wilków Średzki	rolniczo-usługowa	ośrodek lokalny I stopnia o funkcjach obsługi ludności
27.	Zabłoto	rolniczo-usługowa	ośrodek lokalny I stopnia o funkcjach obsługi ludności

### 1.5. GŁÓWNE ZASADY PRZEZNACZANIA TERENÓW POD ZAINWESTOWANIE ORAZ ETAPOWANIE INWESTYCJI

Nowe tereny pod zainwestowanie wyznaczone są zgodnie z zasadami uwzględniającymi:

- obszary posiadające obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- niezabudowane obszary na terenach zainwestowanych,
- rejony występowania gleb o niskiej klasie bonitacyjnej,
- rejony występowania gleb zdegradowanych,
- korzystne warunki fizjograficzne,
- dogodną komunikację,
- dobrą dostępność infrastruktury technicznej,
- rejony wymagające doinwestowania,
- konieczność ochrony wartości środowiska przyrodniczego,
- konieczność ochrony wartości środowiska kulturowego oraz ochrony krajobrazu – wytyczne konserwatorskie,
- obszary największego zainteresowania inwestorów,
- obszary atrakcyjne ze względów przyrodniczo–krajobrazowych.

#### **Kolejność realizacji inwestycji.**

W pierwszym etapie:

- tereny mające zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- tereny uzbrojone lub łatwe do uzbrojenia,
- tereny łatwo dostępne komunikacyjnie.

W drugim etapie:

- tereny nie mające obecnie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- tereny uzbrojone lub łatwe do uzbrojenia,
- tereny łatwo dostępne komunikacyjnie.

W trzecim etapie:

- pozostałe tereny.

#### **Wnioski ze stanu prawnego gruntów**

Problemy związane ze stanem prawnym gruntów wiążą się głównie z rozdrobnionymi, typowo rolniczymi działkami własnościami i przewagą własności prywatnej na potencjalnych obszarach urbanizacji. Efektywne i uporządkowane lokowanie na tych obszarach nowych zespołów zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz terenów aktywności gospodarczej wymagać będzie scalania gruntów i parcelacji umożliwiającej ich zagospodarowanie. Dotyczy to w

szczegółowości gruntów w obrębie Kostomłoty (tereny aktywności gospodarczej) oraz terenów usług komercyjnych.

W związku z usprawnieniem i rozbudową układu komunikacyjnego (poszerzane i nowe odcinki dróg) konieczne będzie pozyskanie przez gminę nowych gruntów.

## **1.6. GŁÓWNE ELEMENTY UKŁADU FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNEGO**

W Studium, stosownie do skali opracowania, wyznaczono osiem głównych rodzajów zagospodarowania terenu:

**Tereny mieszkaniowe oznaczone symbolami – (M, [M1]<sup>1</sup>, M/UK)**

**Tereny infrastruktury społecznej oznaczone symbolami – (U, UST, ZP, ZC)**

**Tereny aktywności gospodarczej oznaczone symbolami – (UK, AG, [AG1]<sup>1</sup>)**

**Tereny produkcji rolnej oraz obsługi rolno-spożywczej oznaczone symbolami – (RU, RP)**

**Tereny rolne i leśne oznaczone symbolami – (PR, RL, [RP1, RL1]<sup>1</sup>)**

**Teren upraw polowych i/lub elektrowni fotowoltaicznych tożsamy z granicą stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW - (R/ES4)<sup>4</sup>**

**Tereny infrastruktury technicznej oznaczone symbolami – (WW, [WW2]<sup>2</sup>, NO, EE)**

**Tereny komunikacji i urządzeń obsługi komunikacji oznaczone symbolami – (KS, A, GP, G, Z, L, [L1]<sup>1</sup>)**

Określone na rysunku Studium linie podziału terenów o różnych funkcjach są orientacyjne. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się korektę granic. Dokładne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu powinny zostać ustalone na etapie opracowania planów miejscowych.

W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zachowanie sposobu użytkowania terenu w projekcie planu według stanu na dzień przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i uznaje się je jako zgodne z ustaleniami Studium.

## **1.7. KIERUNKI ROZWOJU BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO**

### **• Ogólne kierunki rozwoju budownictwa mieszkaniowego**

Rozwój budownictwa mieszkaniowego na terenie gminy Kostomłoty został określony poprzez wyznaczenie nowych terenów przydatnych do zabudowy mieszkaniowej. Przewiduje się dalszy rozwój, głównie budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego i zagrodowego. Na terenie gminy wyklucza się możliwość realizacji intensywnej zabudowy wielorodzinnej.

Terenów przeznaczonych pod nową zabudowę jest więcej niż wynika z tendencji demograficznej w gminie. Powodem takiego działania jest potrzeba poprawy standardów mieszkaniowych, możliwość w miarę swobodnego wyboru miejsca przez inwestorów i władze gminy oraz zachowanie dotychczasowego charakteru zabudowy bez potrzeby nadmiernego jej zagęszczania.

Rozwój mieszkalnictwa przewiduje się głównie w Kostomłotach, Zabłociu, Piotrowicach, Osieku, Paździornie, Samsonowicach, Chmielowie, Lisowicach, Ramułowicach oraz Jarząbkowicach. W miejscowościach Kostomłoty, Zabłoto, Osiek i Wichrów wyznaczono tereny

---

<sup>1</sup> zmiana SUIKZP przyjęta uchwałą nr XXV/130/12 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 30 lipca 2012 r.

<sup>4</sup> zmiana SUIKZP nr 4 przyjęta uchwałą nr..... z dnia .....2022r.

<sup>2</sup> zmiana SUIKZP przyjęta uchwałą nr XXIV/152/16 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 23 czerwca 2016 r.

pod wariantową zabudowę mieszkaniową lub usług komercyjnych, której uszczegółowienie nastąpi na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Nową zabudowę jednorodzinną i zagrodową w jednostkach wiejskich lokalizuje się w pobliżu istniejących jednostek osadniczych, na terenach stosunkowo dobrze wyposażonych w elementy infrastruktury technicznej oraz posiadających dobre warunki fizjograficzne, a także w miejscach największego zainteresowania inwestorów.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej możliwa jest również lokalizacja obiektów usługowych, rzemieślniczych, produkcji nieuciążliwej związanych z prowadzoną na miejscu działalnością gospodarczą oraz niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, dróg dojazdowych, placów manewrowych, a także zieleni urządzonej.

Uciążliwość funkcji usługowo-produkcyjnych musi się zamykać w granicach własnej działki i nie może wykluczać funkcji mieszkaniowej. Dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy zagrodowej na funkcje mieszkaniowo-usługową.

### **Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy.**

W miejscowych planach należy dla terenów mieszkaniowych stosować poniższe zasady:

- Należy dążyć do ograniczenia rozproszenia zabudowy poprzez uzupełnianie ciągów zabudowy.
- Obowiązuje wymóg dostosowania noworealizowanej zabudowy oraz obiektów modernizowanych do lokalnej tradycji budownictwa w zakresie lokalizacji, kształtowania brył budynków, układu dachów, wysokości, detalu architektonicznego i lokalnych materiałów budowlanych takich jak cegła, kamień i drewno.
- Należy dążyć do poprawy warunków życia mieszkańców w drodze podwyższenia standardów użytkowych istniejącej zabudowy i kompleksowego wyposażenia jej w odpowiednie instalacje.
- Na terenach nowoprojektowanej zabudowy poza strefą ochrony konserwatorskiej „A” i „B” dopuszcza się zabudowę o różnorodnym charakterze, zachowującą prawidłowe relacje z zabudową sąsiadującą, uwzględniającą uwarunkowania funkcjonalne, krajobrazowe i kulturowe.
- Szczegółowe granice, zasady zagospodarowania i kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej należy określić w planach miejscowych uwzględniając ustalenia sformułowane poniżej.
- Dla zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej, rezydencjonalnej zaleca się przyjąć następujące wielkości działek:
  - zabudowa szeregowa – 200-500 m<sup>2</sup>,
  - zabudowa bliźniacza – 600-1000 m<sup>2</sup>, (Kostomłoty - 400-800 m<sup>2</sup>)
  - zabudowa wolnostojąca – 800-2000 m<sup>2</sup>, (Kostomłoty - 600-1500 m<sup>2</sup>)
  - zabudowa zagrodowa – pow. min. 2000 m<sup>2</sup>,
  - zabudowa rezydencjonalna – 2000-4000 m<sup>2</sup>.

### **• Ustalenia Studium dla terenów mieszkaniowych**

#### **Oznaczone na rysunku Studium, symbolem M**

Tereny istniejącej oraz projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej (szeregowej, bliźniaczej, wolnostojącej) oraz zagrodowej, brutto, wraz z zabudową gospodarczą, obiektami usługowymi (w tym usługi podstawowe oraz sportowo-rekreacyjne), niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej, drogami dojazdowymi, placami manewrowymi, zielenią urządzoną (w tym ogrody i sady).

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- zaleca się aby obiekty nawiązywały skalą i gabarytami do lokalnej tradycji budownictwa,
- zaleca się przeznaczyć pod nowoprojektowaną zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojścia, parkingi i tarasy) maksymalnie do 50% (dla zabudowy szeregowej), maksymalnie do 35% (dla zabudowy bliźniaczej), maksymalnie do 30% (dla zabudowy wolnostojącej) powierzchni działki; pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie,

- nie dopuszcza się lokalizacji obiektów oraz urządzeń usługowych i produkcyjnych mogących pogorszyć stan środowiska i stwarzających uciążliwości dla mieszkańców,
- wszystkie przyszłe inwestycje muszą uznać priorytet ochrony terenów mieszkaniowych, uciążliwość obiektów i urządzeń (hałas, emisja spalin itp.) nie może przekraczać dopuszczalnych norm na granicy działki zgodnie z przepisami szczególnymi,
- w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących postuluje się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
- w zakresie przewidywania nowej zabudowy i infrastruktury należy ograniczyć kierunki zagospodarowania terenów i związane z nim niewłaściwe łączenie odrębnych historycznie układów i zespołów urbanistycznych oraz ruralistycznych. Ponadto należy wyeliminować możliwość kształtowania zabudowy na zapleczu historycznych działek. Założeniem winno być docelowe dążenie do utrzymania i odtworzenia zabudowy mieszkaniowej w granicach historycznych działek a nowe budynki dostosowane do charakteru zabudowy poszczególnych miejscowości, lokowane jako uzasadnione historycznie uzupełnienie przestrzeni. Nowoprojektowaną zabudowę (np. osiedla) i inne elementy zagospodarowania obcego w zachowanym krajobrazie kulturowym należy lokować w wyraźnej separacji od historycznych układów przestrzennych – np. poprzez odsunięcie nowych inwestycji od historycznej tkanki założeń ruralistycznych i zabytkowych zespołów budowlanych, poprzez ustalenie wyraźnej strefy niezabudowanej z wykluczeniem przypadkowego sytuowania zabudowy. Ponadto wskazuje się na lokowanie nowej zabudowy w logicznym rozwinięciu przy istniejącej siatce dróg,
- w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obejmujących zwarte, większe kompleksy przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, usługową lub produkcyjną, położone poza wyznaczonymi strefami ochrony konserwatorskiej, należy określać spójne zasady kształtowania zabudowy w tym: położenie budynków w stosunku do dróg, i obowiązujące linie zabudowy, gabaryty budynków, sposoby ukształtowania i geometrii dachów (jednolite spadki, itp.),
- dla terenów objętych strefami konserwatorskimi obowiązują ustalenia dla stref.

### **Oznaczone na rysunku Studium, symbolem M1**

Obszary istniejącej oraz projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, wraz z zabudową gospodarczą, obiektami usługowymi (w tym usługi podstawowe oraz sportowo-rekreacyjne), wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej, drogami, zielenią urządzoną (w tym ogrody i sady).

### Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) zaleca się wyznaczenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w oddzieleniu od terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich,
- 2) wszystkie przyszłe inwestycje, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, muszą uznać priorytet ochrony terenów mieszkaniowych, uciążliwość obiektów i urządzeń (hałas, emisja spalin itp.) nie może przekraczać dopuszczalnych norm na granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących obowiązuje wydzielenie w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.

### Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
  - a) wysokość budynku nie większa niż 9,5 m;
  - b) powierzchnia zabudowy nie większa niż 45 % powierzchni działki;
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30 % powierzchni działki;

- d) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>,
- 2) dla zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych:
  - a) wysokość budynku nie większa niż 9,5 m;
  - b) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50 % powierzchni działki;
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30 % powierzchni działki;
  - d) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>.]<sup>1</sup>

### **Oznaczone na rysunku Studium, symbolem M/UK**

Tereny istniejącej oraz projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej (szeregowiej, bliźniaczej, wolnostojącej) oraz zagrodowej, brutto, wraz z zabudową gospodarczą, obiektami usługowymi (w tym usługi podstawowe), niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej, drogami dojazdowymi, placami manewrowymi, zielenią urządzoną (w tym ogrody i sady) i/lub tereny usług komercyjnych oraz innych nieuciążliwych usług (w tym usługi podstawowe i ponadpodstawowe) i działalności produkcyjnych, z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej, drogami dojazdowymi, parkingami, placami manewrowymi oraz zielenią urządzoną.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy w przypadku zabudowy mieszkaniowej:

- zaleca się aby obiekty nawiązywały skalą i gabarytami do lokalnej tradycji budownictwa,
- zaleca się przeznaczyć pod nowoprojektowaną zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojścia, parkingi i tarasy) maksymalnie do 50% (dla zabudowy szeregowiej), maksymalnie do 35% (dla zabudowy bliźniaczej), maksymalnie do 30% (dla zabudowy wolnostojącej) powierzchni działki; pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie,
- nie dopuszcza się lokalizacji obiektów oraz urządzeń usługowych i produkcyjnych mogących pogorszyć stan środowiska i stwarzających uciążliwości dla mieszkańców,
- wszystkie przyszłe inwestycje muszą uznać priorytet ochrony terenów mieszkaniowych, uciążliwość obiektów i urządzeń (hałas, emisja spalin itp.) nie może przekraczać dopuszczalnych norm na granicy działki zgodnie z przepisami szczególnymi,
- w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących postuluje się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy w przypadku zabudowy usług komercyjnych:

- preferuje się różnego rodzaju nieuciążliwe usługi (handel, gastronomia, obsługa ludności, obsługa firm, finanse, turystyka, obsługa samochodów, itp.), działalność usługowo-produkcyjną, magazynową, przetwórczą, stacje paliw itp.,
- dopuszcza się usługi oświaty, zdrowia, kultury, administracji i łączności,
- dopuszcza się zabudowę mieszkaniową,
- nie dopuszcza się lokalizacji obiektów oraz urządzeń produkcyjnych i usługowych mogących pogorszyć stan środowiska,
- zaleca się wprowadzenie min 20% powierzchni jako czynnej biologicznie na obszarach nieruchomości,
- dla terenów objętych strefami konserwatorskimi obowiązują ustalenia dla stref.

## **1.8. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ**

### **• Ogólne kierunki rozwoju infrastruktury społecznej**

Na terenie gminy Kostomłoty przewiduje się dalszy rozwój usług dla potrzeb mieszkańców oraz ludności zamieszkowej. W Studium zaznaczono niektóre istniejące obiekty usług podstawowych oraz ponadpodstawowych. Ze względu na skalę opracowania, na rysunku Studium wyodrębniono

<sup>1</sup> zmiana SUIKZP przyjęta uchwałą nr XXV/130/12 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 30 lipca 2012 r.

tylko niektóre tereny przeznaczone pod nowe usługi podstawowe, pozostawiając swobodę wyboru przyszłym inwestorom.

Istnieje konieczność poprawy oferty usługowej poprzez zwiększenie ilości punktów handlu, gastronomii, rzemiosła). Postuluje się aby na terenie każdej wsi działał sklep spożywczo-przemysłowy oraz świetlica wiejska (z biblioteką i dostępem do internetu). Wsie poziomu I zgodnie z lokalnym zapotrzebowaniem, należy wyposażać w obiekty gastronomii.

W okresie perspektywicznym zakłada się konieczność lokalizacji nowej szkoły podstawowej w miejscowości Karczyce.

Istniejąca na terenie gminy baza sportowo-turystyczno-rekreacyjna jest niewystarczająca dla potrzeb rozwoju gminy. Przesłankami warunkującymi rozwój funkcji turystyczno – rekreacyjnej w gminie są: czyste nieskażone środowisko, tereny atrakcyjne krajobrazowo, miejscowości z interesującymi zabytkami. Na obszarze gminy zaproponowano nowe tereny sportu i rekreacji oraz turystyki i wypoczynku w miejscowości Piersno, Piotrowice, Lisowice, Budziszów oraz Ramułowice.

Studium zakłada wprowadzenie systemu tras rowerowych. Szczegółowy ich przebieg należy zweryfikować i ostatecznie określić na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zakłada się wyposażenie systemu tras rowerowych (z ewentualnym wykorzystaniem dróg powiatowych, gminnych, polnych i leśnych) w obiekty rekreacji związane z turystycznym ruchem rowerowym.

Szczegółowe granice, zasady zagospodarowania i kształtowania nowej zabudowy należy określić w planach miejscowych uwzględniając ustalenia sformułowane poniżej.

#### • **Ustalenia studium dla terenów infrastruktury społecznej**

##### **Oznaczone na rysunku Studium, symbolem U**

Tereny ważniejszych podstawowych i ponadpodstawowych usług na wydzielonych działkach (oświaty i wychowania, zdrowia, kultury, administracji i łączności, działalności finansowej, sportu, obsługi turystyki, handlu, gastronomii, rzemiosła i inne) wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej, drogami dojazdowymi, parkingami, placami manewrowymi oraz zielenią urządzoną.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- budowa lub rozbudowa istniejących obiektów powinna nawiązywać skalą i gabarytami do lokalnej tradycji budownictwa,
- nie dopuszcza się lokalizacji obiektów oraz urządzeń usługowych i produkcyjnych mogących pogorszyć stan środowiska i stwarzających uciążliwość dla mieszkańców,
- postuluje się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.

##### **Oznaczone na rysunku Studium, symbolem UST**

Tereny usług sportu i rekreacji oraz turystyki i wypoczynku wraz z zielenią oraz niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- zabudowa zharmonizowana z krajobrazem,
- nie dopuszcza się lokalizacji obiektów i urządzeń usługowych mogących pogorszyć stan środowiska i stwarzających uciążliwości dla mieszkańców,
- postuluje się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
- dopuszcza się inne funkcje uzupełniające podstawowy program (gastronomia, handel detaliczny, hotele itp.).

##### **Oznaczone na rysunku Studium, symbolem ZP**

Tereny zieleni parkowej i skwerów wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- dla parków rejestrowych i wpisanych do ewidencji zabytków, nie dopuszcza się zmiany funkcji parku na inną, dla innych parków nie zaleca się zmiany funkcji parku na inną – dopuszcza się taką zmianę jedynie w przypadku faktycznego użytkowania części terenu zieleni publicznej w sposób inny niż zieleń oraz dla poprawy funkcjonowania przyległych do parku działek zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej nie odpowiadających wymaganym standardom przestrzennym,
- dopuszcza się pojedyncze uzupełniające obiekty usługowe uatrakcyjnijające zagospodarowania terenu (mała gastronomia, boiska do gier małych, place zabaw, obiekty małej architektury, itp.),
- nie dopuszcza się lokalizacji obiektów i urządzeń usługowych mogących pogorszyć stan środowiska i stwarzających uciążliwości dla ludności.

#### **Oznaczone na rysunku Studium, symbolem ZC**

Tereny cmentarzy wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- nie dopuszcza się lokalizacji terenów mieszkaniowych w odległości 50 m od granicy cmentarza w przypadku terenów zwodociągowanych oraz 150 m na terenach niezwodociągowanych,
- zaleca się lokalizację ogólnodostępnych parkingów w sąsiedztwie cmentarzy,
- dopuszcza się uzupełniające obiekty usługowe uatrakcyjnijające i towarzyszące funkcji podstawowej.

#### **Ścieżki rowerowe – oznaczone na rysunku Studium prostokątami w kolorze zielonym**

Trasy rowerowe wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi (miejsca odpoczynku itp.).

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- proponuje się w atrakcyjnych miejscach urządzenie miejsc postojowych (ławki, pola biwakowe, miejsca na ogniska),
- na terenach przeznaczonych do odpoczynku dopuszcza się lokalizację niewielkich tymczasowych obiektów usługowych (punktów gastronomicznych i handlowych),
- nie dopuszcza się lokalizacji obiektów i urządzeń usługowych mogących pogorszyć stan środowiska i stwarzających uciążliwości dla mieszkańców,
- zaleca się dokładne oznakowanie ścieżek rowerowych.

### **1.9. KIERUNKI ROZWOJU AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ**

#### **• Ogólne kierunki rozwoju aktywności gospodarczej**

Studium zakłada zwiększenie potencjału aktywności gospodarczej gminy Kostomłoty zapewniającego nowe miejsca pracy oraz powiększającego dochody budżetu gminy. W tym celu wyznaczono nowe tereny usług oraz aktywności gospodarczej.

Tereny rozwoju funkcji usług komercyjnych to obszar zlokalizowany w obrębie Kostomłoty na zachód, północ, wschód oraz południowy wschód od miejscowości, we wsi Zabłoto, Osiek, Wilków Śr. Sobkowice, Świdnica Polska, Jarząbkowice oraz na północ od Lisowic w obrębie Ramułowice. Funkcję produkcyjną zlokalizowano w węźle Kostomłoty na południe od autostrady A4 po obu stronach drogi krajowej nr 5, pomiędzy drogą powiatową nr 2014D, a autostradą A-4, na wschód od Kostomłotów, na wschód od Wichrowa, w obrębie Osiek oraz w miejscowości Piotrowice. Przy autostradzie A-4 w obrębie Piotrowice zlokalizowano Miejsca Obsługi Podróżnych.

Na terenach posiadających udokumentowane lub zarejestrowane złoża surowców wyznaczono obszary powierzchniowej eksploatacji kruszyw zlokalizowane w obrębach: Osiek, Paździorno, Piersno, Siemidrożyce, Szymanowice, Piotrowice, Samsonowice, Świdnica Polska i Wilków Średzki. Ponieważ gmina Kostomłoty posiada duże potencjalne złoża surowców kruszywa naturalnego, dopuszcza się lokalizację tego rodzaju zainwestowania poza terenami wskazanymi na rysunku studium po uprzednim opracowaniu i zatwierdzeniu dokumentacji geologicznej oraz opracowaniu planu miejscowego.



Wyklucza się obsługę terenów aktywności gospodarczej zlokalizowanych w węźle Kostomłoty bezpośrednio z drogi krajowej nr 5. Dla terenów produkcyjnych należy wprowadzić wewnętrzny układ komunikacyjny dla bezpośredniej obsługi poszczególnych obiektów. Wszystkie tereny zakwalifikowane do strefy przemysłowej wymagają opracowania planów zagospodarowania przestrzennego, które przede wszystkim winny rozwiązywać problemy komunikacyjne, zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę, gaz, a także zasady usuwania, unieszkodliwiania i składowania odpadów.

Wybór konkretnego terenu oraz wielkość działki do zainwestowania pozostawia się do decyzji władz gminy w porozumieniu z poszczególnymi inwestorami. W celu niedopuszczenia do chaotycznej zabudowy oraz niewłaściwej gospodarki gruntami zaleca się prowadzenie polityki przestrzennej, polegającej na opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Szczegółowe granice, zasady zagospodarowania i kształtowania w/w terenów należy określić w planach miejscowych uwzględniając ustalenia sformułowane poniżej.

## • Ustalenia Studium dla terenów rozwoju aktywności gospodarczej

### **Oznaczone na rysunku Studium, symbolem UK**

Tereny usług komercyjnych oraz innych nieuciążliwych usług (w tym usługi podstawowe i ponadpodstawowe) i działalności produkcyjnych, z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej, drogami dojazdowymi, parkingami, placami manewrowymi oraz zielenią urządzoną.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- preferuje się różnego rodzaju nieuciążliwe usługi (handel, gastronomia, obsługa ludności, obsługa firm, finanse, turystyka, obsługa samochodów, itp.), działalność usługowo-produkcyjną, magazynową, przetwórczą, stacje paliw itp,
- dopuszcza się usługi oświaty, zdrowia, kultury, administracji i łączności,
- dopuszcza się zabudowę mieszkaniową,
- nie dopuszcza się lokalizacji obiektów oraz urządzeń produkcyjnych i usługowych mogących pogorszyć stan środowiska,
- zaleca się wprowadzenie min 20% powierzchni jako czynnej biologicznie na obszarach nieruchomości,
- dopuszcza się możliwość segregacji i magazynowania śmieci w skali gminy.

### **Oznaczone na rysunku Studium, symbolem AG**

Tereny aktywności gospodarczej usługowo-produkcyjnej (rzemiosło, handel hurtowy i detaliczny, hotelarstwo i gastronomia, działalność usługowo-produkcyjna i produkcyjna, gospodarka magazynowa, obsługa komunikacji samochodowej itp.), wraz z zielenią oraz niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- proponuje się maksymalną wysokość nowo wznoszonych i rozbudowywanych hal i magazynów wynoszącą 10 m licząc od powierzchni terenu do szczytu kalenicy,
- zaleca się przeznaczenie co najmniej 15% powierzchni działki na zieleni,
- ustala się konieczność zorganizowania stanowisk postojowych na działce,
- nie dopuszcza się lokalizacji obiektów oraz urządzeń produkcyjnych i usługowych mogących pogorszyć stan środowiska,
- dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej w ograniczonym zakresie,
- dopuszcza się lokalizację stacji paliw,
- dopuszcza się lokalizowanie biogazowni,
- dopuszcza się możliwość segregacji i magazynowania śmieci w skali gminy.

### **[Oznaczone na rysunku Studium, symbolem AG1**

Tereny aktywności gospodarczej i usługowo-produkcyjnej – w szczególności: działalność produkcyjna, gospodarka magazynowa, usługi, handel hurtowy i detaliczny, obsługa komunikacji samochodowej, stacje paliw, itp., oraz biogazownie, baterie słoneczne, segregacja i magazynowanie śmieci w skali gminy, wraz z zielenią oraz niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych na terenie, na którym lokalizowana jest inwestycja.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) wysokość budynku nie większa niż 10 m;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 45 % powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15 % powierzchni działki;
- 4) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>.]<sup>1</sup>

**Oznaczone na rysunku Studium szrafurą w kolorze różowym**

Tereny dopuszczonej powierzchniowej eksploatacji kruszyw i zakładów przeróbki kruszyw, wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej wraz z drogami dojazdowymi, parkingami, placami manewrowymi.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- zaleca się przeznaczenie co najmniej 10% powierzchni działki na zieleni,
- ustala się konieczność zorganizowania stanowisk postojowych na działce,
- nie dopuszcza się do lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
- ustala się konieczność obowiązku rekultywacji terenu po zakończeniu działalności.

## **1.10. KIERUNKI ROZWOJU PRODUKCJI ROLNEJ ORAZ OBSŁUGI ROLNO-SPOŻYWCZEJ**

### **• Ogólne kierunki rozwoju produkcji rolnej oraz obsługi rolno-spożywczej**

Zgodnie z założonymi celami rozwoju gminy oraz stanem dotychczasowym, gospodarka rolna stanowić ma jedną z podstawowych dziedzin życia gospodarczego gminy. Istniejące na obszarze gminy obiekty związane dotychczas z produkcją rolniczą lub przetwórstwem rolno-spożywczym (użytkowane wcześniej głównie przez Zakłady Rolne należące do PGR w gminie Kostomłoty) powinny nadal w miarę możliwości pozostać w użytkowaniu rolniczym lub być z nim związane (obsługa, magazynowanie, przetwórstwo). Tereny te zlokalizowane są w miejscowościach: Bogdanów, Wichrów, Kostomłoty, Siemidrożycze, Piotrowice, Sikorzyce, Budziszów, Ramułowice, Chmielów i Jarząbkowice.

### **• Ustalenia studium dla terenów produkcji rolnej oraz obsługi rolnictwa**

**Oznaczone na rysunku Studium, symbolem RU**

Tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych wraz z usługami im towarzyszącymi i zielenią, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- dopuszcza się usługi handlu detalicznego i hurtowego, rzemiosła, gastronomii, obsługi komunikacji samochodowej, nieuciążliwej działalności produkcyjnej,
- nie dopuszcza się lokalizacji obiektów oraz urządzeń usługowych i produkcyjnych mogących pogorszyć stan środowiska i stwarzających uciążliwości dla mieszkańców,
- dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej funkcyjnej, związanej bezpośrednio z produkcją ogrodniczo-sadowniczą.
- dopuszcza się lokalizowanie biogazowni.

---

<sup>1</sup> zmiana SUIKZP przyjęta uchwałą nr XXV/130/12 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 30 lipca 2012 r.

### **Oznaczone na rysunku Studium, symbolem RP**

Tereny upraw polowych (uprawy polowe, ogrodnicze, sadownicze, szkółkarskie) oraz łąk i pastwisk.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- tereny wyłączone z zabudowy za wyjątkiem infrastruktury technicznej (zabudowę zagrodową dopuszcza się w pasie 150m od terenów M, M/UK, U, UK),
- dopuszcza się możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych,
- dopuszcza się możliwość zalesiania,
- dopuszcza się lokalizowanie biogazowni.

### **[Oznaczone na rysunku Studium, symbolem RP1**

Tereny upraw polowych w szczególności: uprawy polowe, ogrodnicze, sadownicze, szkółkarskie oraz łąki i pastwiska.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- tereny wyłączone z zabudowy za wyjątkiem infrastruktury technicznej,
- dopuszcza się możliwość zalesiania,
- dopuszcza się lokalizowanie biogazowni.]<sup>1</sup>

### **[Oznaczone na rysunku Studium, symbolem R/ES4**

Teren upraw polowych i/lub elektrowni fotowoltaicznych tożsamy z granicą stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- tereny wyłączone z zabudowy za wyjątkiem infrastruktury technicznej, elektrowni fotowoltaicznych wraz z zagospodarowaniem towarzyszącym,
- dopuszcza się możliwość zalesiania.]<sup>4</sup>

## **1.11. KIERUNKI ROZWOJU DLA TERENÓW ZIELENI**

### **• Ogólne kierunki rozwoju dla terenów zieleni**

Zaleca się wprowadzanie nowych szlaków turystycznych, ścieżek rowerowych miejsc odpoczynku itp. Zaleca się pielęgnację istniejącej zieleni.

### **• Ustalenia studium dla terenów zieleni**

#### **Oznaczone na rysunku Studium, symbolem RL**

Tereny lasów, dolesień, zadrzewień, cieków wodnych.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- tereny wyłączone z zabudowy za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,
- dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących gospodarce leśnej oraz elementów małej architektury (ścieżki piesze i rowerowe, ławki, oświetlenie itp.).

#### **[Oznaczone na rysunku Studium, symbolem RL1**

Tereny lasów, jak również dolesień, zadrzewień, cieków wodnych.

<sup>1</sup> zmiana SUIKZP przyjęta uchwałą nr XXV/130/12 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 30 lipca 2012 r.

<sup>4</sup> zmiana SUIKZP nr 4 przyjęta uchwałą nr..... z dnia .....2022r.

#### Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- tereny wyłączone z zabudowy za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,
- dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących gospodarce leśnej oraz elementów małej architektury (ścieżki piesze i rowerowe, ławki, oświetlenie itp.).]<sup>1</sup>

#### **Oznaczone na rysunku Studium, symbolem W**

Tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

#### Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- dopuszcza się lokalizację urządzeń hydrotechnicznych, melioracyjnych oraz związanych z małą energetyką wodną,
- dopuszcza się wykorzystanie wód na cele rybackie, rekreacyjne, sportowe,
- ustala się dla terenów przylegających do wód prowadzonych otwartymi korytami konieczność zachowania po obu stronach brzegów stref o szerokości min 3,0m umożliwiających przeprowadzenie prac konserwacyjnych i przebudowy,
- ustala się dla terenów przylegających do wód prowadzonych otwartymi korytami ograniczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury w odległości mniejszej niż 3,0m od górnej krawędzi skarpy cieków.

### **1.12. TERENY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEN I REHABILITACJI**

Tereny wymagające rehabilitacji i przekształceń można podzielić na dwie grupy. Do pierwszej należą zespoły podworskie i pałacowe po zlikwidowanych Państwowych Gospodarstwach Rolnych pozostające w gestii Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa ewentualnie posiadające już nowych właścicieli, wymagają remontów, a często odbudowy. Do głównych działań na tych obszarach należy eliminacja funkcji i obiektów degradujących i uciążliwych. Należy dążyć do poprawy stanu technicznego obiektów poprzez modernizację, remonty, rozbudowę oraz odpowiednie wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej. Należy poprawiać walory przestrzeni poprzez wprowadzanie zieleni oraz elementów małej architektury.

Do drugiej grupy należy obszar zabudowy ścisłego centrum Kostomłotów z zachowanymi elementami dawnego układu (kościół, kamienice) gdzie poprzez usytuowanie obiektów o formie i skali obcej dla historycznych Kostomłotów, zakłócona została harmonia i estetyka tego miejsca. Do głównych działań na tym obszarze należy odtworzenie i rewaloryzacja układu urbanistycznego poprzez rekonstrukcję historycznych pierzei i przywrócenie dawnych kwartałów zabudowy. Należy wyeliminować lub przebudować obiekty dysharmonizujące.

Działania na tych obszarach powinny zmierzać do:

- Wyeliminowania funkcji uciążliwych i degradujących,
- Wprowadzenia funkcji współczesnych do zespołów pałacowo–parkowo–folwarcznych nie kolidujących z ich pierwotnym przeznaczeniem,
- Poprawy stanu technicznego obiektów poprzez modernizację, remonty, rozbudowę oraz odpowiednie wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej,
- Wykorzystania obiektów gospodarczych na cele przetwórstwa rolnego, obsługi rolnictwa, rzemiosła, usług, itp.
- Zachowania w miarę możliwości dotychczasowych funkcji zespołów pałacowo–parkowo–folwarcznych (pałace–funkcje mieszkaniowe lub usługowe, folwarki–funkcje gospodarczo-usługowe, parki–funkcje rekreacyjne).

### **1.13. POLITYKA W ZAKRESIE PODNIESIENIA JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW**

- **Mieszkalnictwo**

---

<sup>1</sup> zmiana SUIKZP przyjęta uchwałą nr XXV/130/12 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 30 lipca 2012 r.

W Studium zakłada się poprawę warunków mieszkaniowych na terenie miasta realizowaną poprzez:

- rozgęszczanie (obniżenie współczynnika osób/m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej) poprzez lokalizację nowej zabudowy,
- rozwój budownictwa opartego głównie o zabudowę jednorodzinną (wolnostojącą, bliźniaczą, szeregową) oraz zabudowę zagrodową,
- wprowadzenie hierarchizacji przestrzeni za pomocą małej architektury, dominant, zieleni, wyeksponowania osi widokowych,
- wprowadzenie podziału na przestrzeń publiczną oraz dla mieszkańców,
- podniesienie standardu bazy mieszkaniowej poprzez modernizację istniejących obiektów oraz rewaloryzację zabudowy zabytkowej,
- poprawę stanu technicznego obiektów poprzez modernizację, remonty, rozbudowę oraz odpowiednie wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej,
- zwiększenie w miarę możliwości terenów zielonych i rekreacyjnych,
- modernizację i podniesienie parametrów technicznych układu komunikacyjnego.

### • **Usługi podstawowe**

W Studium zakłada się poprawę warunków życia mieszkańców w zakresie usług podstawowych realizowaną poprzez:

- rozwój usług podstawowych na terenach mieszkaniowych brutto w poszczególnych jednostkach,
- rozwój Kostomłotów jako gminnego centrum pełniącego funkcję administracyjną i usługowo-handlową,
- rozwój zaplecza służby zdrowia, oświatowego, kulturalnego i sportowo-rekreacyjnego w celu zapewnienia mieszkańcom gminy odpowiednich warunków edukacji, rozrywki i rekreacji.

### • **Rynek pracy**

W Studium zakłada się poprawę warunków życia mieszkańców w zakresie rynku pracy realizowaną m.in. poprzez :

- tworzenie nowych miejsc pracy w usługach podstawowych (handel, rzemiosło, działalność gospodarcza, drobna wytwórczość itp.),
- tworzenie nowych miejsc pracy w usługach komercyjnych,
- tworzenie nowych miejsc pracy w działalności produkcyjnej, handlu hurtowym, działalności magazynowej itp.

## **2. KIERUNKI OCHRONY WARTOŚCI I ZASOBÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**

### **2.1. PODSTAWOWE KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**

Zgodnie z ustawą prawo ochrony środowiska oraz ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w politykach, planach, strategiach lub programach dotyczących gospodarki przestrzennej należy uwzględniać zasady ochrony środowiska i zrównoważonego rozwoju. Zgodnie z powyższą zasadą zakłada się, że rozwój społeczno-gospodarczy gminy odbywać się będzie z poszanowaniem zasobów środowiska naturalnego. Oznacza to, że na każdym etapie rozwoju Gminy Kostomłoty równoważone będą potrzeby gospodarcze, społeczne i ekologiczne a podejmowane działania będą umożliwiały zachowanie lub przywracanie równowagi przyrodniczej, a w szczególności:

- racjonalne kształtowanie środowiska i gospodarowanie jego zasobami,
- przeciwdziałanie zanieczyszczeniom,
- przywracanie elementów przyrodniczych do stanu właściwego,
- zachowanie różnorodności biologicznej,

Sformułowane w Studium kierunki ochrony środowiska przyrodniczego pozostają w ścisłej zależności z następującymi dokumentami:

- II Polityką Ekologiczną Państwa,
- Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego,
- Strategią Rozwoju Powiatu Średzkiego Śląskiego,
- Strategią Rozwoju Gminy Kostomłoty na lata 2007-2015,
- Programem Ochrony Środowiska dla gminy Kostomłoty,

Ze względu na istniejące uwarunkowania oraz biorąc pod uwagę powyższe zasady, STUDIUM określa następujące podstawowe kierunki polityki przestrzennej prowadzące do zachowania, ochrony i rozwoju środowiska przyrodniczego gminy Kostomłoty:

- Waloryzacja wytypowanych obiektów i obszarów a następnie objęcie różnymi formami ochrony najcenniejszych obszarów i obiektów przyrodniczych (w tym doliny rzeczne jako podstawa regionalnych i lokalnych systemów ochrony przyrody),
- Rewaloryzacja zabytkowych założeń parkowych, wprowadzanie dolesień, zakładanie i uzupełnianie zadrzewień oraz pasów zieleni ochronnej w celu poprawy różnorodności biologicznej gminy i wzbogacenia jej krajobrazu,
- Ograniczenie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, stosowanie najlepszych dostępnych technologii i urządzeń, minimalizacja istniejących uciążliwości związanych głównie z zanieczyszczeniem wód powierzchniowych, emisją niską i komunikacją drogową,
- Objęcie ochroną ilościową i jakościową wód powierzchniowych, obecnie nie spełniających standardów jakościowych, ochrona wód podziemnych,
- Przeciwdziałanie niewłaściwemu korzystaniu ze środowiska, wdrożenie programu segregacji i utylizacji odpadów, usuwanie dzikich wysypisk odpadów,
- Poprawa stanu infrastruktury technicznej w tym szczególnie drogowej, priorytetowa realizacja kompleksowych systemów oczyszczania ścieków, wprowadzanie „czystych” źródeł energii,
- Optymalne zabezpieczenie terenów, ludności i infrastruktury technicznej przed skutkami powodzi,
- Prowadzenie stałego monitoringu środowiskowego,
- Prowadzenie produkcji rolniczej opartej na tzw. ”dobrych praktykach gospodarowania”, przeciwdziałanie degradacji i erozji gleb,
- Prowadzenie edukacji ekologicznej, propagowanie działań proekologicznych i zasady zrównoważonego rozwoju.

## 2.2. OBSZARY I OBIEKTY PRAWNIE CHRONIONE

Poniżej określono kierunki ochrony obszarów i obiektów prawnie chronionych, występujących na terenie objętym opracowaniem.

### • Ciągi ekologiczne (korytarze ekologiczne)

Ciągi ekologiczne występujące na terenie gminy obejmują ciek wodny i ich doliny, tereny podmokłe oraz roślinność wodno – lęgową, leśną, krzewy i zadrzewienia występujące wzdłuż cieków i wokół zbiorników wodnych. Na szczególną uwagę zasługuje **dolina rzeki Strzegomki**, wymagająca ochrony jako morfologicznie ukształtowania forma terenu i obszar o największym zróżnicowaniu gatunkowym w gminie. Istotnym w skali gminy jest również ciąg ekologiczny wzdłuż koryta **Karczyckiego Potoku**. W obrębie ciągów ekologicznych należy:

- Pielęgnować i rozwijać obudowę biologiczną cieków w celu odbudowy równowagi biocenotycznej, poprawy klimatu, warunków wodnych i glebowych.
- Ograniczyć inwestycje w dolinach rzek i innych cieków z wyjątkiem inwestycji związanych z ciekami (urządzenia techniczne, infrastruktura przeciwpowodziowa i urządzenia sportowo – rekreacyjne).
- Zakazać zabudowy poprzecznej dna dolin rzecznych.
- Prowadzić regulacje cieków pozwalające na wyrównanie i kontrolę przepływów z zastrzeżeniem niedopuszczania do przesuszenia obszaru dolinnego.
- Ograniczyć stosowanie chemicznych środków ochrony roślin i gnojowicowania gleb.

### • Pomniki przyrody

Podlegają ochronie zgodnie z art. 44-45 „Ustawy o ochronie przyrody”. Na terenie opracowania występują następujące drzewa - pomniki przyrody:

1. Wielogatunkowa grupa drzew 21 sztuk, miejscowość Sikorzyce, oddział leśny 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):

Buk zwyczajny (*Fagus sylvatica*) - grupa 4 drz. obw. ok. 270 cm i grupa 6 drz obw. ok. 240 cm

Buk zwyczajny (*Fagus sylvatica*) - 2 drzewa o obw. 320 i 550 cm

Buk zwyczajny (*Fagus sylvatica*) – 3 drzewa o obw. 360, 360, 240 cm

Dąb szypułkowy (*Quercus robur*) o obw. 380 cm

Jesion wyniosły (*Fraxinus excelsior*) o obw. 410 cm

Lipa drobnolistna (*Tilia cordata*) – 2 drzewa o obw. 410, 370 cm

Platan klonolistny (*Platanus acerifolia*) – 2 drzewa o obw. 540, 440cm

2. Drzewa i grupy drzew w miejscowości Ramułowice, nieruchomości oznaczona w ewidencji gruntów nr 234/15, obręb Ramułowice (Uchwała Nr V/23/07 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 26 stycznia 2007 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody):

Buk zwyczajny (*Fagus sylvatica*) - obw. ok. 380 cm

Dąb szypułkowy (*Quercus robur*) – 3 drzewa o obw. 354, 400, 467 cm

Dąb szypułkowy (*Quercus rober*) – grupa 2 okazów o obw. 339 i 355 cm

Lipa drobnolistna (*Tilia cordata*) – grupa 5 okazów o obw 273 – 430 cm

Platan klonolistny (*Platanu hispanica*) – 2 drzewa o obw. 263, 300 cm

Sosna czarna (*Pinus nigra*) – 2 drzewa o obw. 279, 293 cm

Sosna limba (*Pinus cembra*) – o obw. 220 cm

Żywotnik zachodni (*Thuia occidentalis*) – o obw. 145 cm

Inwentaryzacja drzew pomnikowych gminy Kostomłoty (opracowanie: mgr Ewa Lenard, mgr inż. Adam Kęskiewicz) wskazuje ponadto kilkadziesiąt drzew o charakterze pomnikowym, które kwalifikują się do objęcia ochroną prawną. Ze względu na datę ostatniej modyfikacji (12 XII 1991r.) wskazana jest jej aktualizacja w celu określenia obecnego stanu drzew.

### • Stanowiska roślin chronionych

Podlegają ochronie zgodnie z art. 46-57 ustawy o ochronie przyrody oraz Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004 r., w sprawie gatunków dziko występujących roślin objętych ochroną. Na rysunku "Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego" oznaczono występujące na terenie opracowania udokumentowane stanowiska roślin chronionych, podlegające ochronie ścisłej. W odniesieniu do dziko występujących roślin, podlegających ochronie ścisłej lub częściowej, obowiązują zasady ochrony określone w w/w Rozporządzeniu

Listę chronionych gatunków roślin przedstawia rozdział 2.7. Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów szczególnych w części „Uwarunkowania”.

- **Stanowiska zwierząt chronionych**

Podlegają ochronie zgodnie z art. 46-57 ustawy o ochronie przyrody oraz Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 28 września 2004 r., w sprawie gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną. Na rysunku "Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego" oznaczono występujące na terenie opracowania udokumentowane stanowiska zwierząt chronionych. W odniesieniu do gatunków chronionych obowiązują zasady ochrony określone w w/w Rozporządzeniu

Listę chronionych gatunków fauny przedstawia rozdział 2.7. Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów szczególnych w części „Uwarunkowania”

- **Lasy ochronne**

W lasach ochronnych prowadzi się gospodarkę leśną w sposób zapewniający ciągłe spełnianie przez nie celów, dla których zostały wydzielone. Szczegółowe sposoby prowadzenia gospodarki leśnej określa się w akcie uznania lasu za ochronny.

Podlegają one ochronie zgodnie z art. 15 ustawy o lasach z dnia 28.09.1991r. Szczegółowe zasady ochrony tych lasów określa Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa w sprawie szczegółowych zasad i trybu uznawania lasów za ochronne oraz szczegółowych zasad prowadzenia w nich gospodarki leśnej z dnia 25 sierpnia. 1992 r.

Najważniejszymi zadaniami są na tym terenie przebudowa gatunkowa drzewostanów w celu dostosowania składu gatunkowego do typów siedliska oraz zwiększenia ich odporności na zagrożenia a także ochrona lasów przed pożarami.

- **Parki, skwery, zielen publiczna**

Założenia parkowe i obszary zieleni podlegają ochronie zgodnie z art. 4 ustawy o ochronie dóbr kultury oraz zgodnie z art. 127 ustawy prawo ochrony środowiska.

Na terenie objętym opracowaniem występują zabytkowe parki dworskie położone są w miejscowościach: Bogdanów, Jarząbkowice, Lisowice, Piotrowice, Pustynka, Ramułowice, Sikorzyce, Wilków Średzki, Chmielów, Paździorno. Parki z zielenią parkową występują także we wsiach Paździorno i Piersno.

Parki zabytkowe na terenie gminy ze względu na znaczny stopień zdewastowania oraz zaniedbania wymagają rewaloryzacji, natomiast pozostałe uporządkowania i konserwacji, ponieważ ich pierwotny układ jest najczęściej nieczytelny.

Rewaloryzacja parków wpisanych do rejestru zabytków (odtworzenia dróg i ścieżek, nowe nasadzenia, elementy małej architektury) może odbywać się wyłącznie za pozwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, na podstawie projektu rewaloryzacji opracowanego przez architekta krajobrazu.

Zieleń urządzona na obszarze gminy występuje sporadycznie w postaci niewielkich skwerów wiejskich, najczęściej w otoczeniu pomników, miejsc pamięci oraz jako zieleń na terenach cmentarzy. Ogrody działkowe znajdują się jedynie w Kostomłotach.

Wszelkie prace porządkowe i renowacyjne na terenach zabytkowej zieleni urządzonej należy prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Gdy nie przewiduje się prac renowacyjnych należy pozostawić zbiorowisko naturalnej sukcesji przyrodniczej. Prace melioracyjne winny być projektowane i prowadzone w ten sposób, aby nie niszczyć naturalnych



zadrzewień, zwłaszcza tych, które rosną nad brzegami cieków wodnych. Zakłada się, że prace melioracyjne winny dążyć do odtworzenia dawnego systemu wodnego.

Aleje i szpalery należy konserwować, odtwarzając i uzupełniając ubytki tymi samymi gatunkami drzew. Są to naturalne pasy ochronne, których kontynuację winno się przewidzieć w planie zagospodarowania przestrzennego i w planach zadrzewień. Zalecane jest stosowanie do obsadzeń gatunków drzew trwałych i długowiecznych. Postuluje się połączenie poszczególnych założeń zielonych pasami zadrzewień zlokalizowanymi wzdłuż cieków wodnych, alej, grup zadrzewień śródpolnych, tworząc tunele (ciągi) ekologiczne.

Należy ograniczać możliwości wycinania drzew i krzewów oraz likwidacji terenów zieleni publicznej bez uzasadnionej celami nadrzędnymi.

Obszary lasów i zadrzewień należy zabezpieczać przed zanieczyszczeniem i pożarami.

W planach zagospodarowania przestrzennego należy wyznaczać nowe tereny zieleni publicznej, przeznaczone do wypoczynku i rekreacji

Do pozostałych działań koniecznych dla ochrony terenów zielonych oraz wzmacniania ich funkcji, należą:

- utrzymywanie w dobrej kondycji oraz tworzenie nowych skupisk roślinności śródpolnej i przydrożnej,
- tworzenie pasm zieleni izolacyjnej przy autostradzie A4,
- ochrona stanowisk roślin chronionych i lasów wodochronnych.

### • **Cmentarze**

Podlegają ochronie zgodnie z art. 2 „Ustawy o cmentarzach i chowaniu zmarłych” oraz ustawy o ochronie dóbr kultury”. Na terenie historycznych cmentarzy obowiązuje:

- jeżeli są one nadal użytkowane, należy zachować ich dotychczasową funkcję,
- cmentarze nie użytkowane, należy zachować jako tereny zielone, pocmentarne,
- należy zaznaczyć w terenie obszar cmentarza poprzez ogrodzenie go w sposób trwały, funkcję ogrodzenia pełnić może zarówno twór sztuczny (mur estetyczne ogrodzenie metalowe), jak i naturalny – żywopłot,
- cmentarze te należy uporządkować: zachowane nagrobki zabezpieczyć przed dewastacją i pozostawić w miejscu, ewentualnie utworzyć dla nich lapidarium lub zachować je w inny uzgodniony z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków sposób,
- ze względu na ochronę zabytkowego otoczenia należy przewidzieć zakaz lokalizacji nowej zabudowy oraz elementów kubaturowych na terenie przylegającym do cmentarzy,
- zachowane ich dotychczasowej funkcji, jeżeli są nadal użytkowane.
- zachowania cmentarzy nieczynnych jako terenów zielonych, np. miejsca spacerowe,
- zaznaczenia w terenie obszaru cmentarza poprzez ogrodzenie go w sposób trwały sztuczny, np. mur lub naturalny, np. żywopłot.
- zabezpieczenia przed dewastacją oraz uporządkowanie terenu cmentarzy,
- uzgadniania wszystkich działań z właściwym oddziałem Służby Ochrony Zabytków.

### • **Ochrona wód**

Polityka w zakresie ochrony wód wynika m.in. z ustaw: prawo wodne i prawo ochrony środowiska, programów nadrzędnych oraz uwarunkowań związanych z akcesją do Unii Europejskiej. Podstawę polityki wodnej w Unii Europejskiej stanowi Ramowa Dyrektywa Wodna 2000/60/WE z 22 grudnia 2000 r., w której gospodarowanie zasobami wodnymi następuje w zlewniach rzecznych. Głównym celem ramowej dyrektywy jest zapewnienie ochrony wód w państwach członkowskich Unii Europejskiej. Wymagane jest osiągnięcie dobrej jakości wód powierzchniowych i podziemnych w okresie 15 lat od daty wejścia w życie dyrektywy. Wiąże się to z realizacją szeregu działań w zakresie ochrony wód, w tym oczyszczania ścieków komunalnych i przemysłowych. Ustawa Prawo wodne z dnia 18 lipca 2001 r. (Dz. U. Nr 115, poz. 1229 z późn. zmianami) reguluje gospodarowanie wodami zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju, a w szczególności kształtowanie i ochronę zasobów wodnych, korzystanie z wód oraz zarządzanie

zasobami wodnymi. Gospodarowanie wodami powinno być prowadzone z zachowaniem zasady racjonalnego i całościowego traktowania zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, z uwzględnieniem ich ilości i jakości. Ustawa Prawo wodne uwzględnia również szczegółowe rozwiązania zawarte m.in. w dyrektywach:

- 96/61/EC dotyczącej zintegrowanej ochrony przed zanieczyszczeniem,
- 91/271/EEC w sprawie oczyszczania ścieków komunalnych, która ma na celu zapewnienie skutecznej ochrony wód przed zanieczyszczeniem,
- 91/676/EEC z dnia 12 grudnia 1991 r. w sprawie ochrony wód przed zanieczyszczeniami spowodowanymi przez azotany pochodzenia rolniczego, tzw. dyrektywa azotanowa.

Priorytetem w działaniach na rzecz osiągnięcia wymaganej czystości wód jest dalsza rozbudowa systemów kanalizacji w gminie. Ponieważ głównym odbiornikiem ścieków jest Strzegomka, należy dążyć do skanalizowania obszaru zasilania tej rzeki, ale działania poprawiające stan jej czystości muszą dotyczyć przede wszystkim źródeł zanieczyszczeń znajdujących się poza obszarem gminy Kostomłoty.

Cele długookresowe:

1. Zapewnienie mieszkańcom gminy odpowiedniej jakości i ilości wody do picia.
2. Dążenie do zapewnienia odpowiedniej klasy czystości wód powierzchniowych i podziemnych.
3. Ochrona przed powodzią.

Kierunki działań

- Kompleksowe uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej oraz likwidację lokalnych źródeł zanieczyszczenia wód na terenie gminy).
- Ochrona źródeł i stref źródłiskowych rzek i potoków oraz ujęć wodnych.
- Wprowadzenie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu w obszarach zasilania ujęć wody do picia (np. zakaz lokalizacji uciążliwego przemysłu, składowisk odpadów, magazynów substancji niebezpiecznych, itp.).
- Zapewnienie swobodnego dostępu do wody dla powszechnego korzystania z wód i wykonywania robót utrzymaniowych przez administratora.
- Działania podmiotów gospodarczych w zakresie racjonalnego gospodarowania wodą, w tym zmniejszenia wodochłonności produkcji.
- Ochrona przed nadmierną eksploatacją wód podziemnych.

Przewidywane działania inwestycyjne wymagane w celu osiągnięcia w/w celów zostały zawarte w rozdziale 6.1. Gospodarka wodno – ściekowa.

### • **Ochrona przed powodzią**

Skutki powodzi w bardzo rzadkich przypadkach dotyczą terenu jednej gminy, stąd wszelkie działania związane z ochroną przeciwpowodziową powinny mieć charakter kompleksowy, obejmujący swoim oddziaływaniem obszar powiatu a nawet regionu.

Koordinacją wszelkich działań związanych z ochroną przeciwpowodziową zajmuje się Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu. Na zlecenie RZGW Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej oddział we Wrocławiu wykonał opracowanie „Studium ochrony przed powodzią zlewni rzeki Bystrzycy” mające na celu kompleksową ochronę zlewni tej rzeki. W ramach Studium opracowano wyciągi dla obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią rzeki Strzegomki oraz potencjalne możliwości budowy „suchych” zbiorników przeciwpowodziowych (zbiornik Wawrzeńczyce). Na terenie gminy Kostomłoty przy maksymalnym poziomie piętrzenia wody w zbiorniku na rzędnej 165,5 mnpm, zasięg zalewu projektowanego zbiornika sięga w rejony miejscowości Bogdanów (brzeg lewy). Na rysunku „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego” pokazano obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią, obszary wymagające ochrony przed zalaniem oraz istniejące i projektowane urządzenia związane z ochroną przeciwpowodziową.

Zgodnie z ustawą Prawo wodne na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią zakazuje się m.in.:

- Lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

- Gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych oraz innych materiałów mogących zanieczyścić wody.
- Prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania.
- Wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych.
- Sadzenia drzew lub krzewów.
- Zmiany ukształtowania terenu.
- Składowania materiałów oraz wykonywania innych robót i czynności, które mogłyby utrudnić ochronę przed powodzią oraz wpłynąć na pogorszenie jakości wód.
- Preferowany sposób użytkowania terenów zalewowych to kompleksy łąk o naturalnej roślinności.

Na obszarach wymagających ochrony przed zalaniem, odstępstwa od w/w zakazów mogą być wprowadzone dopiero po wykonaniu urządzeń zabezpieczających przed powodzią.

### • **Wody podziemne**

Północna część gminy leży w zasięgu trzeciorzędowego zbiornika wód podziemnych GZWP 319 Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska.

Obszar ten podlega szczególnej ochronie polegającej na niedopuszczaniu do zanieczyszczania wód oraz zapobieganiu i przeciwdziałaniu szkodliwym wpływom na obszary ich zasilania.

Ochrony wymagają płytkie nie izolowane lub słabo izolowane od powierzchni poziomy wodonośne czwartorzędowe i trzeciorzędowe. Dla poprawy jakości wód konieczne są działania likwidujące drenaż ścieków od gruntu, właściwe odprowadzanie ścieków przemysłowych i komunalnych. Należy ograniczyć wielkość emisji gazowych i pyłowych przez stosowanie nowoczesnych urządzeń i technologii oczyszczających.

Niezbędne jest także wprowadzenie zakazów składowania odpadów i wylewania nieczystości w obszarach zasilania wód podziemnych oraz stałe monitorowanie jakości wód podziemnych na terenach mieszkaniowych, przemysłowych i przy szlakach komunikacyjnych. Lokalizacje nowych inwestycji należy uzależnić od wprowadzenia takich rozwiązań technologicznych, które ograniczą do minimum możliwość emisji zanieczyszczeń do środowiska.

### • **Strefy ochrony ujęć wód**

Istniejące na terenie opracowania ujęcia wody zaopatrujące lokalne wodociągi posiadają strefy ochrony bezpośredniej zamykającej się w granicach obszaru użytkowanego jako ujęcie wód. Na ich terenie obowiązują następujące ustalenia:

- Wykorzystanie terenu wyłącznie do celów związanych z poborem wody i funkcjonowaniem stacji uzdatniania wody.
- Odprowadzanie wód opadowych w sposób uniemożliwiający przedostanie się ich do ujęć wody.
- Ograniczanie do niezbędnych potrzeb przebywania osób nie zatrudnionych przy obsłudze urządzeń gospodarki wodnej.
- Utrzymanie strefy w porządku i czystości, okresowe koszenie trawy, niedopuszczanie do jej gnicia.

### • **Kopaliny, działalność górnicza**

Zasady ochrony złóż kopalin określają zapisy ustawy prawo ochrony środowiska oraz ustawy prawo geologiczne i górnicze, mówiące m.in. o racjonalnym gospodarowaniu ich zasobami oraz kompleksowym wykorzystaniu kopalin, w tym również kopalin towarzyszących oraz konieczności uzyskania odpowiedniej koncesji.

Eksploatacja kruszywa musi uwzględniać warunki odtwarzania i ochronę jakości innych grup zasobów, przede wszystkim zasobów wód podziemnych. Istotną funkcję ochronną pełnią w tym rejonie lasy (zwiększona retencja, proces samooczyszczania się). Proces eksploatacji winien podlegać okresowym kontrolom w zakresie:

- „zdejmowania” poziomu próchnicznego gleby i wykorzystania go w procesie rekultywacji,

- przestrzegania dopuszczalnej głębokości eksploatacji złoża (miąższości eksploatowanego pokładu),
- organizacji eksploatacji i transportu minimalizującej degradację środowiska,
- zakazu składowania odpadów w odkrywkach,
- rekultywacji odkrywki w czasie jej eksploatacji (po częściowym wykorzystaniu surowca),
- pełnej rekultywacji po zakończeniu eksploatacji.

Perspektywy eksploatacji bazy surowcowej gminy są małe, co wiąże się m.in. z potrzebą ochrony cennych kompleksów gleb. Na szerszą skalę można będzie eksploatować złoża Kozików, być może złoża iłów w Chmielowie oraz szereg mniejszych lokalnych złóż. W obszarze gminy wyznaczono rejony (przeważnie wzniesienia), dla których będzie można przeprowadzić zwiady geologiczne dla ewentualnego udokumentowania surowców okruchowych.

W Studium uwzględniono granice udokumentowanych złóż kopalin występujących na terenie gminy Kostomłoty i przedstawiono na rysunku "Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego".

Zasady gospodarowania złożem kopaliny i ochrony środowiska związane z eksploatacją złoża określają przepisy szczególne.

### • Kompleksy gleb chronionych ( w tym organiczne )

Podlegają ochronie zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Ich ewentualne przeznaczenie na cele nierolnicze, zgodnie z art. 7 cytowanej ustawy, może nastąpić jedynie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego po uzyskaniu zgody właściwego Ministra (dotyczy kompleksów gleb I-III klasy bonitacyjnej ).

## 2.3. OCHRONA POWIETRZA

Badania jakości powietrza na terenie gminy Kostomłoty nie wykazały przekroczeń norm w tym zakresie. Do głównych źródeł emisji zanieczyszczeń na terenie gminy Kostomłoty należą: emisja niska ze źródeł energetycznego spalania paliw oraz emisja ze źródeł komunikacyjnych.

Analiza planowanych kierunków rozwoju gminy wskazuje na potencjalne zagrożenia wynikające z rozwoju działalności w obszarze strefy przy węźle Kostomłoty oraz przewidywanym wzroście natężenia samochodowego ruchu tranzytowego i lokalnego.

Cel długoterminowy

Spełnienie wymagań prawnych w zakresie jakości powietrza atmosferycznego

Kierunki działań:

- Klasyfikacja jakości powietrza w powiecie średzkim zgodnie z wymaganiami ustawowymi.
- Modernizacja systemów energetycznych i likwidacja niskiej emisji.
- Stopniowe przechodzenie na zasilanie systemów energetycznych gazem ziemnym.
- Termomodernizacja budynków, upowszechnianie przyjaznego środowisku budownictwa poprzez stosowanie materiałów energooszczędnych.
- Wzrost wykorzystania odnawialnych źródeł energii, popieranie i promowanie indywidualnych działań polegających na przechodzeniu na ekologiczne rodzaje paliw.
- Przeprowadzenie szczegółowych badań lokalnych dotyczących wykorzystania energii odnawialnej przez potencjalnych inwestorów (energia wiatrowa, energia słoneczna, spalanie słomy i inne).
- Modernizacja układów komunikacji drogowej (poprawa nawierzchni dróg, eliminacja pojazdów nie spełniających norm emisji spalin).
- Budowa tras rowerowych i ścieżek turystycznych.
- Wdrażanie nowoczesnych technologii, przyjaznych środowisku (BAT).
- Zakaz lokalizacji zakładów przemysłowych nie stosujących nowoczesnych technologii produkcji i ograniczania emisji zanieczyszczeń do środowiska.
- Systematyczna kontrola zakładów przemysłowych.
- Wdrożenie technologii odzysku i energetycznego wykorzystania biogazu ze składowisk odpadów i oczyszczalni ścieków.

- Zwiększenie nasadzeń, przede wszystkim zielenią przyuliczną.

## 2.4. OCHRONA PRZED HAŁASEM I PROMIENIOWANIEM ELEKTROMAGNETYCZNYM

### • Ochrona przed hałasem

Na terenie gminy Kostomłoty nie przeprowadzono monitoringu hałasu, co uniemożliwia ocenę jego uciążliwości dla mieszkańców. Główne źródła hałasu w gminie Kostomłoty to hałas komunikacyjny (drogowy) oraz hałas pochodzący z zakładów przemysłowych, rzemieślniczych i usługowych. Emisja hałasu do środowiska związana jest głównie z przebiegiem autostrady A4, drogi krajowej nr 5 i drogi wojewódzkiej nr 346. W wypadku stwierdzenia (na podstawie badań akustycznych), przekroczeń norm hałasu dla obiektu lub inwestycji liniowej, która może powodować negatywne oddziaływania akustyczne na znacznych obszarach, starosta ma obowiązek opracować program naprawczy w zakresie ochrony środowiska przed hałasem.

Cel długoterminowy:

Ograniczenie uciążliwości hałasu, głównie na terenach zurbanizowanych i doprowadzenie do poziomu obowiązującego w przepisach szczegółowych.

Kierunki działań:

- Dokonanie oceny akustycznej wybranych miejsc na terenie gminy i prowadzenie monitoringu hałasu.
- Ograniczenie emisji hałasu komunikacyjnego poprzez poprawę nawierzchni na najbardziej newralgicznych odcinkach dróg.
- Wprowadzanie do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zapisów odnośnie standardów akustycznych dla poszczególnych terenów, w tym określanie stref ograniczonego użytkowania dla tras komunikacyjnych i zakładów przemysłowych.
- Ograniczanie zabudowy mieszkaniowej w miejscach, gdzie notowane są przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu.
- Kontrola uciążliwości akustycznej zakładów przemysłowych, rzemieślniczych i usługowych.

### • Ochrona przed promieniowaniem elektromagnetycznym

W przypadku urządzeń mogących być źródłem promieniowania niejonizującego należy prowadzić kontrolę wielkości jego emisji oraz dążyć do ograniczania wpływu na środowisko.

Na terenie gminy nie prowadzono badań poziomu pól elektromagnetycznych oraz ich oddziaływania na środowisko i zdrowie ludzi. W przypadku linii 110kV należy zachować strefę ochronną – zgodnie z przepisami dotyczącymi projektowania i eksploatacji urządzeń elektroenergetycznych. Należy ponadto ustalić obszary ograniczonego użytkowania w przypadku urządzeń radiokomunikacyjnych, jeśli badania promieniowania wykażą ich szkodliwe działanie dla ludzi i środowiska.

## 2.5. OBSZARY I OBIEKTY WSKAZANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ

Gmina Kostomłoty należy do najuboższych pod względem różnorodności biologicznej w całym województwie dolnośląskim. Wynika to z jej typowo rolniczego charakteru i braku naturalnych uwarunkowań sprzyjających występowaniu cennych ekosystemów. Krajobraz i przyroda gminy mają charakter antropogeniczny – przekształcony w wyniku wielowiekowej działalności człowieka. Zdecydowanie dominują użytki rolne a lasy i tereny zielone stanowią zaledwie kilka procent w ogólnej powierzchni gminy. Ciekі wodne na terenie gminy są w znacznym stopniu zanieczyszczone co skutkuje wyjątkowo ubogim reprezentowaniem ichtiofauny.

Do najcenniejszych obszarów na terenie gminy należy **dolina rzeki Strzegomki**, której walory zostały omówione w części „Uwarunkowania”. Główne działania ochronne, mające na celu zachowanie obecnego stanu środowiska przyrodniczego a w dalszej perspektywie jego poprawę będą polegały na zabezpieczeniu ciągłości korytarza ekologicznego doliny (zakaz zabudowy doliny obiektami nie związanymi z ochroną przeciwpowodziową, urządzeniami melioracyjnymi i

rekreacyjnymi, umożliwienie swobodnej migracji zwierząt i roślin, utrzymanie właściwych stosunków wodnych, swobodny przepływ i wymiana powietrza).

Działania ochronne w ramach lokalnego korytarza ekologicznego należy wprowadzić również wzdłuż **koryta Karczyckiego Potoku** a obudowę biologiczną stosować dla każdego znaczącego ciek na terenie gminy.

Do pozostałych działań ochronnych na terenie gminy należy zaliczyć:

- Rozwój prac inwentaryzacyjnych w zakresie oceny stanu i rozpoznania zagrożeń różnorodności biologicznej oraz wytypowania nowych obiektów i obszarów do objęcia ochroną.
- Bieżącą ochroną obszarów i obiektów chronionych.
- Właściwe kształtowanie przestrzeni rolniczej a w szczególności wprowadzanie zadrzewień śródpolnych i przydrożnych wzbogacających krajobraz oraz zabezpieczających gleby przed erozją eoliczną.
- zabezpieczenie cieków odwadniających pola przed napływem biogenów, głównie w formie pasów zieleni stanowiących biofiltry.

## **2.6. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI [LUB REKULTYWACJI, REKULTYWACJI, REMEDIACJI ORAZ OBSZARY ZDEGRADOWANE]<sup>2</sup>**

Na terenie gminy występuje wiele punktów eksploatacji kruszywa, prowadzonej bez koncesji, dla potrzeb lokalnych. W/w wyrobiska znajdują się w miejscowościach: Budziszów, Jenkowice, Paździorno, Piotrowice, Samsonowice, Siemidrożyce i Wichrów. Wyrobiska te wymagają stałego monitoringu w celu minimalizacji degradacji środowiska w czasie eksploatacji i transportu kopaliny. Po zakończeniu eksploatacji powinny być natychmiast zrehabilitowane. Brak rekultywacji i pozostawienie nieczynnych wyrobisk sprzyja powstawaniu dzikich wysypisk śmieci.

[Na obszarze gminy Kostomłoty nie występują inne – niż już wskazane w treści studium - obszary zdegradowane, obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.]<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> zmiana SUIKZP przyjęta uchwałą nr XXIV/152/16 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 23 czerwca 2016 r.

<sup>2</sup> zmiana SUIKZP przyjęta uchwałą nr XXIV/152/16 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 23 czerwca 2016 r.

### 3. KIERUNKI I ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

#### 3.1. PODSTAWOWE KIERUNKI I ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

W Studium ustala się następujące zasady ochrony środowiska kulturowego:

- zachowanie obiektów zabytkowych poprzez ich konserwację, rewaloryzację, adaptację do współczesnych potrzeb i wymogów,
- zachowanie i porządkowanie historycznych układów urbanistycznych oraz porządkowanie ich struktury przestrzennej,
- rozwój budownictwa w oparciu o istniejące zabytki na zasadzie kontynuacji cech przestrzennych – kształtowanie skali i formy nowej zabudowy w nawiązaniu do historycznej, jako jej twórczej interpretacji,
- rozwój turystyki poprzez wykorzystanie zabytków architektury jako walorów krajoznawczych,
- utrzymanie stref ochrony konserwatorskiej,
- przekształcanie oraz waloryzację obiektów dysharmonijnych i obszarów zdegradowanych,
- podporządkowanie i wpisywanie nowej zabudowy w krajobraz.

Dla osiągnięcia określonego wyżej celu w zakresie ochrony zabytków określa się następujące kierunki działań:

- wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej oraz ustala zasady postępowania w ich obrębie w procesie zagospodarowania terenu,
- utrzymuje się status ochronny obiektów wpisanych do rejestru zabytków województwa dolnośląskiego; ochroną proponuje się objąć również obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków architektury i budownictwa,
- proponuje się opracowanie i realizowanie programu konserwatorskiego w celu ratowania najcenniejszych obiektów o walorach kulturowych,
- proponuje się opracowanie i uchwalenie lokalnej polityki finansowej i preferencyjnej dla ratowania obiektów o walorach kulturowych, a także opracowanie systemu promocji dla noworealizowanych obiektów o twórczych rozwiązaniach architektonicznych, w szczególności dla obiektów projektowanych i realizowanych w tradycyjnej konstrukcji i formie,
- proponuje się opracowanie programu popularyzującego zagadnienia związane z miejscową tradycją budowlaną i zabytkami regionu.

#### 3.2. ELEMENTY OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO UJĘTE W STUDIUM

Dla realizacji określonego celu w zakresie ochrony zabytków i krajobrazu kulturowego w Studium określa się w szczególności:

- **Obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów odrębnych:**
  - 1) cmentarze,
  - 2) stanowiska archeologiczne,
  - 3) obiekty architektury i budownictwa wpisane do rejestru zabytków,
  - 4) obiekty architektury i budownictwa wpisane do ewidencji zabytków.
- **Obszary i obiekty proponowane do objęcia ochroną konserwatorską zawarte w obowiązujących planach miejscowych:**
  - 1) strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,
  - 2) strefa „B” ochrony konserwatorskiej,
  - 3) strefa „K” ochrony krajobrazu,
  - 4) strefa „E” ochrony ekspozycji,
  - 5) strefa „W” ścisłej ochrony archeologicznej,
  - 6) strefa „OW” obserwacji archeologicznej,
  - 7) strefy ochrony zabytkowych układów zieleni – parki, cmentarze, tereny pocmentarne.

### 3.3. STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

Wprowadza się zróżnicowane pod względem przedmiotu ochrony i reżimów ochronnych, strefy ochrony konserwatorskiej. Objęto nimi obszary uznane za szczególnie ważne pod względem przekazu kulturowego.

Na rysunku Studium wyznacza się następujące strefy ochrony konserwatorskiej:

- strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,
- strefę „B” ochrony konserwatorskiej,
- strefę „K” ochrony krajobrazu,
- strefę „E” ochrony ekspozycji,
- strefę „W” ścisłej ochrony archeologicznej,
- strefę „OW” obserwacji archeologicznej,
- strefy ochrony zabytkowych układów zieleni – parki, cmentarze, tereny pocmentarne.

[Granice stref ochrony konserwatorskiej oraz obszarów ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków - przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego - należy formułować w oparciu o historyczne zasięgi założeń wraz z przynależnymi działkami.]<sup>2</sup>

- **Strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej**

W gminie Kostomłoty strefę „A” wyznaczono dla następujących obszarów:

- a) Kostomłoty - założenie urbanistyczne wsi Kostomłoty,
- b) Budziszów – zespół dworsko folwarczny,
- c) Bogdanów – zespół kościelny,
- d) Chmielów – kościół św. Marcina,
- e) Chmielów – zespół pałacowo- folwarczny wraz z parkiem,
- f) Jarząbkowice zespół pałacowo-parkowy,
- g) Karczyce,
- h) Lisowice – zespół dworsko folwarczny z dworem otoczony fosą oraz parkiem dworskim,
- i) Mieczków – kościół św. Andrzeja Boboli oraz dawny Kościół Ewangelicki,
- j) Paździorno- kościół filialny św. Piotra i Pawła,
- k) Piotrowice – kościół parafialny św. Katarzyny, dawny Kościół Ewangelicki oraz zespół pałacowo-folwarczny wraz z parkiem pałacowym,
- l) Ramułowice – zespół folwarczny nr I z dwoma parkami,
- m) Świdnica Polska – kościół parafialny św. Jadwigi,
- n) Wichrów – kościół filialny Narodzenia NMP,
- o) Wilków Średzki – kościół filialny św. Mateusza.

**W strefie „A” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:**

- należy zachować historyczny układ przestrzenny (tj. rozplanowanie dróg, ulic i miedzuchów, placów, historycznych zbiorników wodnych, przebieg: linii zabudowy, kompozycję wnętrza urbanistycznych, kompozycję historycznej zieleni) oraz poszczególne elementy tego układu (tj. historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników, historyczne obiekty techniczne, zabudowę i zielen),
- należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego, poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować,
- należy dążyć do odtworzenia zniszczonych elementów historycznych zespołów ruralistycznych,
- należy dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły i jej formy architektonicznej (podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni murów i otworów, opracowania elewacji, kolorystyki, stolarki okien i drzwi) oraz nawiązać formami współczesnymi i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej,
- nowopowstająca zabudowa winna rygorystycznie powtarzać przebieg pierwotnej linii zabudowy oraz

<sup>2</sup> zmiana SUIKZP przyjęta uchwałą nr XXIV/152/16 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 23 czerwca 2016 r.



winna być kształtowana w oparciu o dostępne materiały ikonograficzne, w nawiązaniu do zachowanej historycznej zabudowy,

- nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
- należy dostosować współczesną funkcję do wartości zabytkowych zespołów budowlanych i jego poszczególnych obiektów, eliminując uciążliwe funkcje – dotyczy to również wartościowych kompozycji parkowych, nasadzeń przydrożnych, planowanych osadzeń cieków i zbiorników wodnych o wartościach historycznych,
- należy usunąć obiekty dysharmonizujące lub pozostawić je do śmierci technicznej (np. pawilon handlowy zlokalizowany na rynku w Kostomłotach),
- należy likwidować obiekty tymczasowe, w przypadku inwestycji nowych należy preferować te z nich, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,
- umieszczanie reklam lub innych tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest bezwzględnie zabronione. Dopuszczalne jest umieszczanie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie,
- inwestor przed uzyskaniem pozwolenia na budowę winien liczyć się z koniecznością zlecenia dodatkowych badań lub opracowań studialnych, archeologicznych, architektonicznych, urbanistycznych, stratygraficznych, dendrologicznych, dendrochronologicznych itp. w przypadku postawienia takich wymogów przez odpowiednie służby ochrony zabytków,
- należy uporządkować wnętrza zabudowy zabytkowych zespołów budowlanych. Puste place powstałe po wyburzeniu obiektów powinny uzyskać zagospodarowanie odtworzeniowe bądź jako zieleńce wewnątrz blokowe, wg indywidualnych projektów. Preferowana jest zieleń niska i pnąca,
- wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii energetycznych,
- wyklucza się możliwość stosowania ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych,
- wszelkie zamierzenia i działania (w tym zmiany form własności, funkcji, przebudowy, rozbudowy i remontów, zagospodarowanie terenu) na obszarze strefy „A” należy konsultować i uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.

**Dla zespołów kościelnych,** niezależnie od powyższych uwarunkowań, jako nadrzędne obowiązują ustalenia:

- obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej,
- należy zachować i konserwować zachowany zabytkowy układ przestrzenny oraz poszczególne elementy tego układu,
- nowe inwestycje dopuszczalne wyłącznie jako uzupełnienie już istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem założenia.

**Dla zespołów pałacowych, pałacowo-folwarcznych, dworskich, folwarcznych, wraz z parkami** obowiązują dodatkowo ustalenia:

- obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej,
- należy zachować historyczny układ przestrzenny założeń oraz poszczególne elementy tego układu,
- restauracja i modernizacja techniczna obiektów o wartościach zabytkowych jest możliwa pod warunkiem zachowania tych wartości i dostosowania funkcji do wartości obiektu,
- zakazuje się wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczne zespoły,
- należy dążyć do odtworzenia zniszczonych elementów historycznego zespołu podworskiego,
- w przypadku inwestycji nowych dopuszczalne są te, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego

zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu.

Inwestor zobowiązany jest do uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prace przy zabytku przed uzyskaniem pozwolenia na budowę a dla prac niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę przed złożeniem zgłoszenia.

Strefa „A” wyznaczona dla zespołów kościelnych równoznaczna jest ze strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej „W” dla zabytków archeologicznych. Na tym terenie dopuszczalne prace ziemne należy uzgadniać z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz prowadzić za pozwoleniem na prace archeologiczno-architektoniczne. Inwestor winien liczyć się z koniecznością zlecenia dodatkowych badań lub opracowań studialnych archeologicznych, architektonicznych, stratygraficznych, dendrochronologicznych i innych.

- **Strefa „B” ochrony konserwatorskiej**

Strefa „B” ochrony konserwatorskiej obejmująca obszary historycznych układów ruralistycznych, w obrębie których elementy dawnego układu przestrzennego miejscowości tzn. rozplanowanie, kształt zewnętrzny zabudowy, a także jej powiązania z zielenią i krajobrazem zachowały się w stosunkowo dobrym stanie i całość stanowi wartość kulturową w skali lokalnej obejmującą zabytkowe układy przestrzenne wsi (lub ich części zgodnie z rysunkiem Studium).

Działalność w strefie „B” zmierza do zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, w tym przede wszystkim zabudowy, układu ciągów komunikacyjnych oraz podziału i sposobu zagospodarowania działek siedliskowych. Zmierza także do restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektu.

**W strefie „B” obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:**

- zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego (tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy) kompozycję: wewnątrz ruralistycznych, zabudowy, zieleni, zespoły zabudowy,
- zachować historyczne nawierzchnie kamienne,
- wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,
- należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu i obszaru,
- nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy poszczególnych miejscowości,
- nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
- ustala się dachy symetryczne: dwuspadowe lub naczółkowe, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 38°; dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn,
- [Dopuszcza się stosowanie dachów o kącie nachylenia połaci mniejszym niż 38°, w tym jednospadowych oraz krytych materiałem innym niż dachówka - w budynkach gospodarczych i inwentarskich, w uzgodnieniu - na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego - z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.]<sup>2</sup>
- stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w kolorze ceglasy),
- kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi,
- elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących w

---

<sup>2</sup> zmiana SUIKZP przyjęta uchwałą nr XXIV/152/16 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 23 czerwca 2016 r.

danej miejscowości budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane,

- zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiały okładzinowe,
- elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej oraz uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych, winny być usunięte lub w uzasadnionych przypadkach poddane odpowiedniej przebudowie; analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni),
- zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; forma, materiał i wysokość ogrodzenia ma nawiązywać do lokalnych historycznych ogrodzeń,
- zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
- umieszczanie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy jest zabronione, dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie.

Wykonywanie prac budowlanych i zmiany zagospodarowania terenu na obszarze strefy „B” należy uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.

### • **Strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego**

Dla planowanego zainwestowania na obszarach przyległych do wsi i zespołów zabudowy, bądź pozostających z nimi, bądź obiektami przyrodniczymi w relacjach przestrzenno formalnych i widokowych.

W strefie „K” z uwagi na podlegający ochronie charakter relacji między obiektami przyrodniczymi a kubaturowymi obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- w strefie tej zaleca się ograniczenie nowej zabudowy do dwóch kondygnacji z dachami o stromych połaciach, krytych dachówką ceramiczną lub pokryciem o podobnych walorach estetycznych w kolorze ceglastym,
- należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego i kompozycję zieleni,
- nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali, bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej,
- wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,
- należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnej oraz obiektów zabytkowych znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji,
- należy preferować te inwestycje które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,
- formy zainwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz. Z tego powodu należy wyłączyć z możliwości realizacji inwestycje duże wielkoobszarowe, jak również te, które wymagają znacznych przeobrażeń krajobrazu,
- należy utrzymać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym założeniem urbanistycznym, winno się uwolnić jego obszar od elementów dysharmonizujących, rekultywować tereny zniszczone a w przypadku wprowadzenia nowych elementów winny one

podnosić estetyczne wartości tych terenów i podkreślać ich związek przestrzenny z historycznym założeniem urbanistycznym,

- umieszczanie reklam lub innych tablic, nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących element obcy na tym terenie jest zabronione. Dopuszcza się umiejscowienie tablic informacyjnych instytucji, lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej nie agresywnej formie,
- wszelkie działania należy konsultować z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Granice strefy "K" zostały określone we wsiach: Bogdanów, Budziszów, Chmielów, Jarząbkowice, Jakubkowice., Jenkowice, Lisowice, Karczyce, Piersno, Samsonowice, Samborz, Ramułtowice, Siemidrożycze, Sobkowice, Wichrów, Wilków Średzki, Zabłoto.

#### • **Strefa „E” ochrony ekspozycji układu zabytkowego**

Strefa „E” ochrony ekspozycji układu zabytkowego obejmuje obszar stanowiącą zabezpieczenie właściwego eksponowania zabytkowego obiektu o charakterze dominanty terenowej przez określenie warunków realizacji nowej zabudowy, np nieprzekraczalnych gabarytów zabudowy lub ograniczeń w możliwości zabudowy tych terenów. Strefa ta występuje we wsi Osiek oraz Piersno od strony drogi krajowej nr 5, oraz Kostomłoty od strony A-4,

### **3.4. OCHRONA ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH**

#### • **Strefa „W” ścisłej ochrony archeologicznej**

Strefą „W” ścisłej ochrony archeologicznej należy objąć:

- 1) stanowiska archeologiczne o zachowanej formie krajobrazowej:
  - a) Chmielów – Lisowice (dwór otoczony fosą),
  - b) Jarząbkowice (grodzisko),
  - c) Bogdanów ( gródek)
  - d) Paździorno (grodzisko),
  - e) Piersno,
  - f) Piotrowicewraz z terenami przyległymi, stanowiącymi otoczenie zabytku, przewidując zakaz zabudowy, gwarantując właściwe wyeksponowanie obiektu,
- 2) krzyże pokutne wraz z najbliższym otoczeniem (Bogdanów, Karczyce, Kostomłoty, Piersno, Piotrowice, Samborz, Sobkowice Świdnica Polska, Wichrów.

Dla wyżej wymienionych obiektów wprowadza się priorytet wymogów konserwatorskich oraz zakaz działań inwestycyjnych nie związanych bezpośrednio z konserwacją i rewaloryzacją zabytkowego terenu - dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, konserwację zachowanych elementów zabytkowych celem ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem. Na tym terenie wszelkie ewentualne prace należy uzgadniać z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz prowadzić za pozwoleniem na prace archeologiczne i wykopaliskowe. Inwestor winien liczyć się z koniecznością zlecenia dodatkowych badań lub opracowań studialnych archeologicznych, architektonicznych, stratygraficznych, dendrochronologicznych i innych.

#### • **Strefa „OW” obserwacji archeologicznej**

Granice strefy OW zgodnie z rysunkiem Studium, dla miejscowości o metryce średniowiecznej i nowożytniej oraz obszarów o zachowanych reliktach intensywnego pradziejowego i historycznego osadnictwa przewidzianych pod zainwestowanie. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w jej obrębie podlegają następującemu ustaleniu:

- wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze związane z pracami ziemnymi należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków co do konieczności ich

przewodzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem Wojewódzkiego konserwatora Zabytków,

- nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne prowadzone są przez uprawnionego archeologa,
- obowiązuje wymóg powiadamiania przez Inwestora Wydziału Zabytków Archeologicznych WKZ o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem, celem zorganizowania nadzoru archeologiczno konserwatorskiego, w przypadku wystąpienia zabytków podjęte zostaną ratownicze badania wykopaliskowe,

- **Wymogi dotyczące stanowisk archeologicznych**

Ochronie konserwatorskiej podlegają również **stanowiska archeologiczne**. (wykaz stanowisk w załączeniu). Reprezentowane są one przez osady oraz cmentarzyska ciałopalne i szkieletowe, znaleziska luźne, nieliczne pozostałości grodzisk i obiekty o nieustalonej obecnie funkcji.

W odniesieniu do stanowisk archeologicznych obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- w obrębie znajdujących się na terenie objętym opracowaniem planu chronionych stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych,
- przed uzyskaniem pozwolenia na budowę (a dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych) należy uzyskać pozwolenie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na przeprowadzenie ziemnych robót budowlanych na terenie zabytkowym w trybie prac konserwatorskich, które polegają na przeprowadzeniu wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową, przez uprawnionego archeologa,
- należy wyłączyć spod ewentualnego zalesienia obszary stanowisk archeologicznych,
- zasób ewidencji i rejestru stanowisk archeologicznych podlega sukcesywnym uzupełnieniom i weryfikacji.

### **3.5. OCHRONA ZABYTKOWYCH UKŁADÓW ZIELENI I CMENTARZY**

- **Parki, szpalery i aleje**

Jako zieleń chroniona mogą występować obszary zielone, oznaczone jako teren zielony do zachowania, to jest:

- założenia zieleni komponowanej: parki, ogrody, skwery ukształtowane przez człowieka,
- cmentarze powstałe przed 1945 rokiem,
- szpalery aleje, pojedyncze drzewa pomnikowe.

Na terenach zieleni komponowanej obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- Należy dążyć do ich zachowania lub scalenia w granicach historycznych.
- Założenia te winny pozostać założeniami zielonymi, należy lokalizować tu funkcję reprezentacyjną lub rekreacyjną.
- Założenia te należy uporządkować, wskazana jest ich rewaloryzacja.
- Na obszarach chronionych wprowadza się zakaz prowadzenia działalności inwestycyjnej bez uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków.
- Wszelkie działania na tym terenie także lokalizację nowych obiektów należy uzgodnić z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

W przypadku szpalerów, alei i pojedynczych okazów obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- Utrzymanie obiektu w miejscu i granicach historycznych.
- Właściwa pielęgnacja zieleni.
- W przypadku szpalerów i alei usuwanie chorych i uzupełnienie układu nasadzeniami właściwych gatunków.

W strefach tych należy dążyć do ich zachowania w historycznych granicach, nie dzielić tych obszarów na działki użytkowe, a w miarę możliwości zachować własność całości lub dążyć do scalenia w jednych rękach. Wszelkie prace porządkowe i renowacyjne należy prowadzić w uzgodnieniu z właściwym organem ochrony zabytków.

Strefą ochrony zabytkowych układów zieleni kształtowanej objęto:

Bogdanów	Park pałacowy		2 poł. XIX	
Chmielów	Park pałacowy		XVIII/XIX	
Jarząbkowice	Park		k. XIX	433/W z dn. 7.03.79
Lisowice	Park dworski z reliktnami grobowca oraz d. ogrody użytkowe		2 poł. XIX	722/W z dn. 25.07.96
Piersno	Park pałacowy		k. XIX	
Piotrowice	Park pałacowy z grobowcem i obeliskiem		2 poł. XIX	688/1-3/W z dn. 26.07.93
Ramułtowice	Park dworski I		XIX	387/W z dn. 17.03.77
Ramułtowice	Park dworski II		XIX	386/W z dn. 29.03.77
Sikorzyce	Park pałacowy		XIX	

## • Cmentarze

Na terenie historycznych cmentarzy obowiązuje:

- jeżeli są one nadal użytkowane, należy zachować ich dotychczasową funkcję,
- cmentarze nie użytkowane, należy zachować jako tereny zielone, pocmentarne,
- należy zaznaczyć w terenie obszar cmentarza poprzez ogrodzenie go w sposób trwały, funkcję ogrodzenia pełnić może zarówno twór sztuczny (mur estetyczne ogrodzenie metalowe), jak i naturalny – żywopłot,
- cmentarze te należy uporządkować: zachowane nagrobki zabezpieczyć przed dewastacją i pozostawić w miejscu, ewentualnie utworzyć dla nich lapidarium lub zachować je w inny uzgodniony z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków sposób,
- ze względu na ochronę zabytkowego otoczenia należy przewidzieć zakaz lokalizacji nowej zabudowy oraz elementów kubaturowych na terenie przylegającym do cmentarzy,

Bogdanów	cmentarz kat.		1 poł. XIX		Karta
Chmielów	cmentarz kat.	na zach. od wsi	2 poł. XIX		Karta
Chmielów	cmentarz poewang.	na zach. od wsi	1 poł. XIX		Karta
Jakubowice	cmentarz poewang.	na wsch. od wsi	2 poł. XIX		Karta
Jarząbkowice	cmentarz poewang.	na zach. od wsi	2 poł. XIX		Karta
Karczyce	cmentarz kat.		XV		Karta
Kostomłoty	cmentarz kat.	skwer Jana Pawła II	XIII-XIX	301/A/1-2/04 z dn. 21.04.04	Karta
Kostomłoty	mur cmentarza z bramami i kapliczką		1 poł. XVII, XIX	301/A/1-2/04 z dn. 21.04.04	
Mieczków	cmentarz kat.		XV		Karta
Mieczków	cmentarz poewang.	pn. część wsi	1886		Karta
Osiek	cmentarz kat.		przed XVIII		Karta
Paździorno	cmentarz kat.		XVI		Karta

Piersno-Stoszków	cmentarz poewang.		XV		Karta
Piersno	cmentarz par.	w centrum wsi	2 poł. XIX		Karta
Piotrowice	cmentarz kat.		XVI		Karta
Piotrowice	cmentarz par.	na pn.-wsch. od wsi	2 poł. XIX		Karta
Ramułtów	cmentarz poewang.		2 poł. XIX		Karta
Sambror	cmentarz wiejski	na pn.-zach. od wsi	1 poł. XIX		Karta
Siemidrożycze	cmentarz kat.		XVI		Karta
Sikorzycze	cmentarz poewang.	na pd. od wsi	2 poł. XIX		Karta
Świdnica Polska	cmentarz kat.		poł. XVIII		Karta
Wichrów	cmentarz kat.		1 poł. XVIII		Karta
Wilków Średzki	cmentarz kat.		XIV		Karta
Wiłków Średzki	cmentarz kat.	na wsch. od wsi	1 poł. XX		Karta

### 3.6. OBIEKTY WPISANE DO KONSERWATORSKIEGO REJESTRU ZABYTEKÓW, WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW

Załączony do Studium spis wojewódzkiej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i bieżącej aktualizacji. Zmiany ewidencji nie powodują dezaktualizacji studium.

Dla obiektów wymienionych obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:

- zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
- utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
- zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku, należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
- w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
- stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych; zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
- należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w kolorze ceglonym),
- elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów.

Wykonywanie prac budowlanych przy obiektach w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków należy uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do rejestru zabytków objęte są wszelkimi rygorami prawnymi wynikającymi z treści odpowiednich aktów prawnych, w tym przede wszystkim objęte są rygorami ochrony konserwatorskiej wynikającymi z przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej. Należy dążyć do pełnej rewitalizacji zabytków.

Rygory te obowiązują niezależnie od położenia budowli czy innego wpisanego do rejestru zabytków obiektu w poszczególnych strefach ochrony konserwatorskiej.

Wszelkie działania podejmowane przy zabytkach wymagają pisemnego pozwolenia właściwego konserwatora zabytków.

## **4. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

### **4.1. OGÓLNE KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

Niewielki spadek powierzchni użytków rolnych związany ze wzrostem ilości terenów zainwestowanych oraz zalesianiem gruntów niskiej jakości nie wpływa istotnie na zmniejszenie roli sektora rolno – spożywczego w gospodarce gminy.

Uchwalona w 2001 roku przez Sejmik Województwa Dolnośląskiego Strategia Rozwoju Obszarów Wiejskich<sup>5</sup> lokuje obszary wiejskie gmin powiatu średzkiego w regionie I – intensywnego rolnictwa. Region ten charakteryzuje się najkorzystniejszym w województwie agroklimatem i warunkami glebowymi. W regionie tym warunki siedliskowe prowadzenia produkcji rolniczej należą do najlepszych w kraju.

Dobre warunki agroklimatyczne i glebowe sprzyjają intensywnej produkcji rolniczej, a pobliski duży rynek w postaci aglomeracji wrocławskiej – produkcji warzywniczej i sadowniczej. Bliskość Wrocławia sprzyja również rozwojowi działalności agroturystycznej.

Szansą na poprawę kondycji gospodarstw rolnych oraz warunków życia na obszarach wiejskich stało się wejście Polski do Unii Europejskiej. Do działań w ramach Planu Rozwoju Obszarów Wiejskich, które mogłyby być realizowane na omawianym obszarze, należą m.in.:

- renty strukturalne,
- dostosowanie gospodarstw rolnych do standardów Unii Europejskiej,
- wspieranie gospodarstw niskotowarowych,
- grupy producentów rolnych,
- pomoc techniczna dla gospodarstw.

Wskazana jest kontynuacja procesów restrukturyzacyjnych w kierunku trwałego zagospodarowania gruntów użytkowanych rolniczo, będących własnością Skarbu Państwa lub gminy. W zasobie gruntów Własności Rolnej Skarbu Państwa znajduje się nadal ok. 32,9% użytków rolnych gminy.

Zaleca się rekultywację lokalnych wyrobisk, w tym wyrobiska w Wichrowie w kierunku leśnym.

W związku z niewielką ilością gruntów niskiej jakości – przydatnych pod zalesienia, w celu poprawy mikroklimatu oraz urozmaiceniu krajobrazu należałoby szczególną troską otoczyć istniejące oraz wprowadzić nowe zadrzewienia śródpolne i przydrożne.

Obszary istniejących lasów i terenów zadrzewionych należy pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu.

Zgodnie z ustawą o lasach gospodarkę leśną prowadzi się według następujących zasad:

- powszechnej ochrony lasów;
- trwałości utrzymania lasów;
- ciągłości i zrównoważonego wykorzystania wszystkich funkcji lasów;
- powiększania zasobów leśnych.

Szczegóły prowadzenia gospodarki leśnej dla danego obszaru zawierają obowiązujący plan urządzenia lasu i uproszczony plan urządzenia lasu (dla lasów nie stanowiących własności Skarbu Państwa) z uwzględnieniem:

- zachowania lasów i ich korzystnego wpływu na klimat, powietrze, wodę, glebę, warunki życia i zdrowia człowieka oraz na równowagę przyrodniczą,
- przebudowy drzewostanów zgodnie z warunkami siedliska,
- ochrony lasów,
- racjonalnego pozyskiwania drewna i odnawianiu drzewostanów.

---

<sup>5</sup> Uchwała Nr XXXV / 583 / 2001 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 25 maja 2001 roku w sprawie Strategii Rozwoju Obszarów Wiejskich Województwa Dolnośląskiego



## **4.2. KIERUNKI OCHRONY GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH**

Grunty rolne i leśne podlegają ochronie na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych a lasy na mocy ustawy o lasach.

Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych określa zasady ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz rekultywacji i poprawiania wartości użytkowej gruntów.

Zgodnie z nią ochrona gruntów rolnych polega na:

- ograniczaniu przeznaczania ich na cele nierolnicze lub nieleśne;
- zapobieganiu procesom degradacji i dewastacji gruntów rolnych oraz szkodom w produkcji rolniczej, powstającym wskutek działalności nierolniczej i ruchów masowych ziemi,
- rekultywacji i zagospodarowaniu gruntów na cele rolnicze,
- zachowaniu torfowisk i oczek wodnych jako naturalnych zbiorników wodnych,
- ograniczaniu zmian naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi,

a ochrona gruntów leśnych polega na:

- ograniczaniu przeznaczania ich na cele nieleśne lub nierolnicze,
- zapobieganiu procesom degradacji i dewastacji gruntów leśnych oraz szkodom w drzewostanach i produkcji leśnej, powstającym wskutek działalności nieleśnej i ruchów masowych ziemi,
- przywracaniu wartości użytkowej gruntom, które utraciły charakter gruntów leśnych wskutek działalności nieleśnej,
- poprawianiu ich wartości użytkowej oraz zapobieganiu obniżania ich produktywności,
- ograniczaniu zmian naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi.

Ustawa o lasach określa zasady zachowania, ochrony i powiększania zasobów leśnych oraz zasady gospodarki leśnej w powiązaniu z innymi elementami środowiska i z gospodarką narodową.

## 5. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

### 5.1. OGÓLNE KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

Zasadniczymi elementami rozbudowy istniejącego układu sieci drogowej gm. Kostomłoty jest modernizacja odcinka autostrady A-4, przebiegającego przez obszar gminy, z budową miejsc obsługi podróżnych w rejonie Piotrowic oraz węzła Kostomłoty z punktami poboru opłat, a także modernizacja drogi krajowej nr 5 w ciągu Kostomłoty – Osiek – Strzegom oraz drogi wojewódzkiej nr 346, prowadzącej ze Środy Śląskiej do Wrocławia (z priorytetowym traktowaniem budowy obwodnic wsi położonych na tej trasie).

Modernizacja dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych i gminnych z jednej strony podniesie standard bezpieczeństwa na obszarze Studium z drugiej natomiast poprawi dostępność komunikacyjną poszczególnych miejscowości gminy.

Sieci infrastruktury technicznej można lokalizować w wyznaczonych liniach rozgraniczających dróg za zgodą zarządzącego.

Dopuszcza się ~~[realizację innego przebiegu dróg nie wskazanego na rysunku Studium- zmianę parametrów i klas dróg oraz realizację innego ich przebiegu niż wskazany na rysunku Studium. Obsługę terenów można zapewnić za pomocą dróg wewnętrznych.]~~<sup>2</sup> Szczegółowe granice, zasady zagospodarowania i kształtowania terenów komunikacji należy określić w planach miejscowych uwzględniając ustalenia sformułowane poniżej.

#### **Oznaczone na rysunku Studium kolorem szarym, symbol KS**

Tereny obsługi komunikacji samochodowej (węzły drogowe) wraz z zielenią oraz niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- zakaz lokalizacji stacji paliw, usług oraz miejsc obsługi podróżnych (MOP).

#### **Oznaczone na rysunku studium symbolem MOP**

Tereny obsługi komunikacji samochodowej (miejsca obsługi podróżnych MOP, w tym: parking, stacja paliw, handel detaliczny, gastronomia, itp.) wraz z zielenią oraz niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- nie dopuszcza się do realizacji inwestycji mogących stanowić zagrożenie dla sąsiadujących terenów mieszkaniowych,
- dopuszcza się turystykę i wypoczynek jako funkcje towarzyszące (motel, plac zabaw itp.).

#### **Oznaczone na rysunku Studium kolorem białym - symbol A:**

istniejące autostrady

#### **Oznaczone na rysunku Studium kolorem białym – symbol GP:**

istniejące i projektowane drogi i ulice główne przyspieszone

#### **Oznaczone na rysunku Studium kolorem białym – symbol G:**

istniejące i projektowane drogi i ulice główne

#### **Oznaczone na rysunku Studium kolorem białym - symbol Z:**

istniejące i projektowane drogi i ulice zbiorcze

#### **Oznaczone na rysunku Studium kolorem białym – symbol L:**

---

<sup>2</sup> zmiana SUIKZP przyjęta uchwałą nr XXIV/152/16 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 23 czerwca 2016 r.

istniejące i projektowane ważniejsze drogi i ulice lokalne

**[Oznaczone na rysunku Studium kolorem białym – symbol L1:**

istniejące i projektowane ważniejsze drogi i ulice lokalne.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) klasa techniczna – droga klasy lokalnej,
- 2) szerokość ulicy i drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi.]<sup>1</sup>

## 5.2. KIERUNKI MODERNIZACJI DRÓG

### • Modernizacja autostrady A4

Zaleca się uzyskanie docelowo parametrów klasy A 2/3 (szerokość w liniach rozgraniczających min 60,0 m).

### • Modernizacja drogi krajowej nr 5

Zaleca się uzyskanie docelowo parametrów klasy GP 2/2 (szerokość w liniach rozgraniczających 45,0 m). Docelowo zakłada się przełożenie części trasy drogi krajowej na projektowaną obwodnicę miejscowości Osiek. Istniejące urządzenia (gazociąg wysokiego ciśnienia) kolidujące z trasą projektowanej obwodnicy na etapie opracowania mpzp mogą wymagać korekty ich przebiegu. W przypadku zaistnienia takiej konieczności, dopuszcza się korektę przebiegu sieci technicznych kolidujących z trasą projektowanej obwodnicy na wniosek zainteresowanej strony, za zgodą i na warunkach określonych przez operatorów tychże sieci.

### • Modernizacja drogi wojewódzkiej nr 346

Studium ustala modernizację drogi wojewódzkiej nr 346. Docelowo zakłada się realizację zachodniego obejścia miejscowości Wilków Średzki, Sobkowice i północnego obejścia miejscowości Świdnica Polska w ciągu drogi wojewódzkiej nr 346 (parametry G 1/2).

### • Budowa obwodnicy aglomeracji wrocławskiej

Studium ustala budowę zachodniego odcinka obwodnicy aglomeracji wrocławskiej (OAW) wraz z łącznikiem do węzła Kostomłoty o parametrach docelowo G 1/2.

### • Modernizacja dróg powiatowych

Dla wszystkich dróg powiatowych (oprócz dróg nr 2079D, 2082, 2092, 2893 dla których przyjęto docelowo klasę drogi L lub D) przyjęto docelową klasę techniczną Z 1/2.

### • Modernizacja dróg gminnych ~~{(ulic miejskich)}~~<sup>2</sup>

Drogi, łączące ze sobą poszczególne miejscowości w gminie, jak również z gminami sąsiednimi zaliczono do dróg gminnych, dla których przyjęto klasę techniczną L. Pozostałe ~~ulice~~ ~~klasy D o szerokości w liniach rozgraniczających min 10,0 m.~~ drogi przyjmuje się jako drogi klasy D, o szerokościach w liniach rozgraniczających zgodnych z przepisami odrębnymi.]<sup>2</sup>

<sup>1</sup> zmiana SUIKZP przyjęta uchwałą nr XXV/130/12 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 30 lipca 2012 r.

<sup>2</sup> zmiana SUIKZP przyjęta uchwałą nr XXIV/152/16 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 23 czerwca 2016 r.

<sup>2</sup> zmiana SUIKZP przyjęta uchwałą nr XXIV/152/16 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 23 czerwca 2016 r.

## 6. KIERUNKI LOKALIZACJI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- Tereny infrastruktury technicznej - ( WW, [WW2]<sup>2</sup> NO, EE )

**Oznaczone na rysunku Studium, symbolem WW, [WW2]<sup>2</sup>:**

tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę wraz z zielenią oraz urządzeniami infrastruktury technicznej.

**Oznaczone na rysunku Studium, symbolem NO:**

tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków wraz z zielenią oraz urządzeniami infrastruktury technicznej.

**Oznaczone na rysunku Studium, symbolem EE:**

tereny urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną wraz z zielenią oraz urządzeniami infrastruktury technicznej.

### 6.1. GOSPODARKA WODNO-ŚCIEKOWA.

- **Zaopatrzenie w wodę**

Docelowo zakłada się zwodociągowanie wszystkich miejscowości w gminie. Planuje się podłączenie części wsi we wspólne systemy wodociągowe w celu poprawienia funkcjonowania systemów, zmniejszenie strat powstających przy uzdatnianiu i przesyłaniu wody oraz obniżenie kosztów eksploatacji.

Jednocześnie zakłada się sukcesywną budowę i rozbudowę urządzeń oraz sieci wodociągowej magistralnej i rozdzielczej na terenach przeznaczonych do zainwestowania, a także wymianę lub modernizację sieci istniejących. Planowana sieć wodociągowa włączona będzie w istniejący układ sieci i dostosowana do planowanego układu komunikacyjnego oraz istniejącej i planowanej zabudowy.

Modernizację lub wymianę istniejącej sieci wodociągowej oraz budowę nowych odcinków sieci rozdzielczej przewiduje się w obrębie linii rozgraniczających modernizowanych i planowanych dróg i ulic.

Zakłada się, że bilans zużycia wody dla planowanej zabudowy mieszkaniowej wzrośnie od 15% do 30% w porównaniu do stanu z 2008r. (tabela w uwarunkowaniach).

- **Odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków**

Do głównych celów strategicznych, mających na celu ochronę środowiska, które wynikają ze Strategii Rozwoju Powiatu Średzkiego Śląskiego należy między innymi osiągnięcie stanu najwyższej czystości rzek i potoków w powiecie poprzez:

- budowę wystarczającej ilości oczyszczalni ścieków na odpowiednim poziomie technicznym (wraz z ewentualnymi kolektorami i sieciami kanalizacyjnymi),
- rozwój przydomowych oczyszczalni ścieków na terenach, gdzie nie będą budowane sieci kanalizacyjne.

Gminna infrastruktura w obszarze gospodarki wodno-ściekowej jest niepełna i niejednolita. Stopień zaopatrzenia ludności gminy w wodę pitną jest bardzo wysoki i praktycznie przekracza 99%. Oznacza to, że do zwodociągowania pozostały zamieszkane przez ok. 50 osób dwa przysiółki lub pojedyncze gospodarstwa w tych wsiach, które już objęte są działaniem wodociągów grupowych oraz nowobudowane osiedla w miejscowości Kostomłoty i Piotrowice. Takiemu stopniowi zwodociągowania, w znaczny sposób poprawiającemu przecież warunki bytowe ludności, lecz jednocześnie zwiększającemu i to w sposób dość wyraźny ilość powstających w gospodarstwach domowych ścieków, nie odpowiadają możliwości właściwego oczyszczenia tych ścieków. Stopień skanalizowania gminy dochodzi do 45%, co oznacza – uwzględniając nawet dowożenie ścieków do punktów zlewnych - że ponad połowa wytwarzanych w gminie ścieków trafia bez oczyszczania

<sup>2</sup> zmiana SUIKZP przyjęta uchwałą nr XXIV/152/16 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 23 czerwca 2016 r.

<sup>2</sup> zmiana SUIKZP przyjęta uchwałą nr XXIV/152/16 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 23 czerwca 2016 r.

do rozlicznych odbiorników, najczęściej niewielkich cieków wodnych. Priorytetem staje się więc rozbudowa sieci kanalizacyjnej gminy. Podstawą do tego jest funkcjonująca w Piotrowicach komunalna oczyszczalnia ścieków, która po przebudowie pozwoli na przyjęcie całej ilości ścieków powstających w gminie.

Istnienie sprawnej i dużej oczyszczalni jest atutem, który gmina winna wykorzystać przy właściwym rozwiązaniu problemów gospodarki ściekowej i projektowaniu rozbudowy swoich systemów kanalizacyjnych. Pozwoli to zarówno na poprawę warunków życia ludności, a w szerszym kontekście zapewni ochronę tej części zlewni rzeki Strzegomki przed zanieczyszczeniem.

Rok 2015 określa horyzont czasowy, względem którego spełniona ma być realizacja podstawowego celu wyznaczonego przez Ramową Dyrektywę Wodną, tj. osiągnięcie dobrego stanu ekologicznego wód powierzchniowych i dobrego stanu fizyko-chemicznego wód podziemnych. Warunkiem jego osiągnięcia jest takie zredukowanie dopływu nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, aby przywrócone zostały naturalne fizyko-chemiczne i biologiczne właściwości wód. Ponieważ odbiornikiem ścieków w gminie jest i pozostanie rzeka Strzegomka, skanalizowanie tego obszaru przyczyni się niewątpliwie do dalszej poprawy stanu czystości tej rzeki, choć główne działania w tym zakresie muszą przede wszystkim dotyczyć największych źródeł zanieczyszczeń, znajdujących się poza obszarem gminy. Niemniej jednak i gmina Kostomłoty winna włączyć się w proces rewitalizacji rzeki i aktywnej ochrony jej dorzecza głównie poprzez dalszą rozbudowę systemów kanalizacyjnych na jej terenie.

Przyjęte zostało rozwiązanie docelowego odprowadzania wszystkich ścieków powstających na terenie gminy do oczyszczalni w Piotrowicach.

Plan Rozwoju Lokalnego gminy Kostomłoty a także wieloletni program inwestycyjny jest w trakcie realizacji.

- Zrealizowana stacja uzdatniania wody w Bogdanowie, na której oparte będzie zasilanie wsi Mieczków i ewentualnie Paździorno, oraz budowa sieci wodociągowej we wsi Mieczków z tranzytem do Wichrowa (zrealizowany). Działania te mają na celu łączenie rozproszonych wodociągów.
- Budowa sieci wodociągowej na osiedlu Zacisze w Kostomłotach II etap.
- Zrealizowana sieć kanalizacji sanitarnej na terenie byłego POM w Kostomłotach.
- Zrealizowana sieć wodociągowa na osiedlu Piotrowice.
- Budowa sieci kanalizacyjnej na osiedlu Zacisze w Kostomłotach II etap.
- Dokończenie skanalizowania wsi Piotrowice i Kostomłoty.
- Zrealizowana sieć kanalizacji dla wsi Samborz z tranzytem tłocznym do m. Jenkowiec.
- Zrealizowana sieć wodociągowa we wsi Samborz.
- Wykonanie II etapu inwestycji finansowanej ze środków SAPARD tj. kanalizacji sanitarnej tłocznej z miejscowości Jarząbkowice, Karczyce i Ramułowice do miejscowości Lisowice.
- Budowa kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączami dla wsi Karczyce, Ramułowice, Jarząbkowice.
- Rozpoczęcie budowy kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączami dla miejscowości Mieczków i Chmielów.

Kontynuować należy budowę kanalizacji sanitarnej: w oparciu o sieć kanalizacyjną tłoczną przebiegającą przez miejscowości Lisowice, Wilków Średzki, Siemidrożyce do oczyszczalni ścieków w Piotrowicach. Powyższy tranzyt kanalizacyjny pozwoli na skanalizowanie w miejscowościach przyległych tj. Wilków Średzki, Sobkowice, Wnorów, Świdnica Polska, Czechy, Budziszów, Sikorzyce, Jakubkowice i Szymanowice. Jednocześnie należy podjąć prace nad modernizacją oczyszczalni ścieków w Piotrowicach zarówno z uwagi na zwiększone ilości dopływających ścieków (dopasowanie urządzeń pod względem ich charakterystyki hydraulicznej) jak i zwiększenie stopnia usuwania związków biogennych a także pozwoleniem wodnoprawnym (ważnym do 2018r.).

Zrealizowana kanalizacja we wsiach Wichrów i Paździorno stwarza możliwości włączenia do niej pozostałych wsi z południowej części gminy: Osieka, Bogdanowa i Godkowa.

Realizacja tych zamierzeń pozwoli na całkowite skanalizowanie gminy i pełną ochronę rzeki Strzegomki przed dopływem nieoczyszczonych ścieków. Przyczyni się również do uatrakcyjnienia terenów gminy pod względem inwestycyjnym i turystycznym.

Dopuszcza się indywidualny system odprowadzania i oczyszczania ścieków komunalnych do czasu realizacji i podłączenia do zbiorczej kanalizacji sanitarnej.

W celu ochrony czystości wód powierzchniowych należy wyeliminować dopływ ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do kanalizacji deszczowej, a na wylotach kanałów do odbiornika zastosować urządzenia podczyszczające (np. separatory), ze względu na odprowadzanie z wodami opadowymi substancji ropopochodnych, spływających z terenów zurbanizowanych.

## **6.2. GOSPODARKA ODPADAMI**

„Wojewódzki Plan Gospodarki Odpadami dla Województwa Dolnośląskiego” opracowany w 2004 r. określa proponowany podział województwa na maksymalnie 22 obszary wspólnej gospodarki odpadami komunalnymi. Gmina Kostomłoty wchodzi w skład Obszaru Średzkiego. Szacunkowa liczba ludności obszaru wynosi około 85 tys.

Do głównych celów strategicznych, mających na celu ochronę środowiska, które wynikają ze Strategii Rozwoju Powiatu Średzkiego Śląskiego należy między innymi racjonalna gospodarka odpadami (minimalizacja ich ilości, wykorzystywanie surowców wtórnych).

Określeniu celów, zadań i realizacji polityki ekologicznej gminy służy opracowany Program Ochrony Środowiska wraz z Planem Gospodarki Odpadami.

Ważnym działaniem jest również popularyzacja edukacji ekologicznej w zakresie gospodarki odpadami.

Podstawowymi długoterminowymi celami w gospodarce odpadami zgodnie z „Planem Gospodarki Odpadami Gminy Kostomłoty” będzie m.in.:

- zapobieganie powstawaniu odpadów,
- ograniczenia ich ilości,
- ograniczenie negatywnego skutku ich oddziaływania,
- objęcie zorganizowaną zbiórką wszystkich źródeł wytwarzania odpadów,
- wydzielenie odpadów niebezpiecznych ze strumienia odpadów komunalnych,
- poprawa funkcjonowania systemu selektywnej zbiórki odpadów,
- współpraca regionalna na rzecz racjonalizacji gospodarki odpadami,
- wyeliminowanie nielegalnego składowania odpadów oraz likwidację wszystkich istniejących „dzikich” składowisk.

Władze gminy dopuszczają wyznaczenie na terenie gminy miejsc sortowni śmieci (np. w okolicach miejscowości Wichrów – Bogdanów) oraz zakładu sortowania i składowania śmieci (np. w okolicach miejscowości Piersno). Dopuszcza się możliwość segregacji i magazynowania śmieci w skali gminy na terenach aktywności gospodarczej usługowo-produkcyjnej i terenach usług komercyjnych.

Obecnie 100 % odpadów komunalnych wytwarzanych w gminie przeznaczonych do składowania jest składowanych bez przetworzenia. Celem na rok 2015 jest, aby wszystkie odpady usuwane na składowiska były wcześniej poddane przekształceniu mechaniczno-biologicznemu. W efekcie wprowadzania w życie zapisów planu, należy spodziewać się, że docelowo na składowisku będą składowane wyłącznie odpady przetworzone mechanicznie i biologicznie składające się z: stabilizatu, frakcji grubej odpadów zmieszanych, frakcji drobnej odpadów zmieszanych, pozostałości z odpadów wielkogabarytowych po oddzieleniu frakcji surowcowej, pozostałości z oczyszczania gruzu i odpadów budowlanych, pozostałości z oczyszczania odpadów z selektywnej zbiórki.

### 6.3. ENERGETYKA

#### • **Zaopatrzenie w gaz**

W Studium zakłada się sukcesywną gazyfikację terenów gminy na podstawie odpowiednich opracowań i dokumentacji, w pierwszej kolejności wsi: Osiek, Mieczków, Wichrów, Samborz, Kostomłoty, Zabłoto, Jenkowice, Piersno, Piotrowice.

Wzdłuż istniejącego gazociągów wysokiego ciśnienia relacji węzeł Radakowice – odg. Jarosłów Jaro, o średnicy nominalnej, DN300 określa się strefę ochronną od gazociągu wyznaczoną przez odległości podstawowe (licząc od gazociągu do) tj.:

- dla gazociągów o średnicy  $DN \leq 300$  i ciśnieniu PN 6,3 MPa:
  - 35 m do granicy terenu dla budynków użyteczności publicznej,
  - 25 m do granicy terenu zakładu przemysłowego oraz do linii zwartej zabudowy miast i zespołów wiejskich budynków mieszkalnych o zwartej zabudowie,
  - 20 m do rzutu budynku mieszkalnego zabudowy jedno- i wielorodzinnej oraz do granicy terenu parkingów,
  - 15 m do rzutu budynku wolnostojącego niemieszkalnego.

Strefa ochronna sieci gazowej wysokiego ciśnienia, której lokalizację pokazano na rysunku studium, stanowi obszar, w którym operator sieci gazowej jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację.

Ustala się obowiązek uzgodnienia z operatorem sieci gazowej lokalizacji obiektów wzdłuż strefy ochronnej (na rysunku Studium pokazano maksymalne odległości od gazociągu dla poszczególnych średnic) oraz sposobu jej zagospodarowania.

Dopuszcza się modernizację lub rozbudowę sieci gazowej.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30.07.2001 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97 poz.1055 z 2001r.) dla gazociągów wyznacza się strefę kontrolowaną, która wynosi:

- dla gazociągów podwyższonego średniego ciśnienia i gazociągów wysokiego ciśnienia o średnicy nominalnej:
  - do DN 150 włącznie – 4 m (po 2 m w obie strony od osi gazociągu),
  - powyżej DN 150 do DN 300 włącznie – 6 m (po 3 m w obie strony od osi gazociągu),
  - powyżej DN 300 do DN 500 włącznie – 8 m (po 4 m w obie strony od osi gazociągu),
- dla gazociągów niskiego i średniego ciśnienia – 1 m,

w której zabrania się wznoszenia budynków, urządzania stałych składów i magazynów, sadzenia drzew oraz podejmowania jakichkolwiek działalności mogących zagrozić trwałości gazociągów podczas ich eksploatacji.

#### • **Zaopatrzenie w energię elektryczną**

##### **Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna**

W zakresie modernizacji i rozbudowy systemu elektroenergetycznego przewiduje się:

- budowę stacji elektroenergetycznej GPZ 110/20kV w okolicy planowanej strefy przemysłowej pomiędzy miejscowościami Kostomłoty i Wichrów (lokalizację stacji należy uzgodnić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego), dopuszcza się nowe inne lokalizacje dla stacji elektroenergetycznej GPZ;
- budowę linii elektroenergetycznej 110kV.
- linie elektroenergetycznej 110kV Rakoszyce (Środa Śląska) – Kostomłoty – Żarów oraz Kąty Wrocławskie - Mietków - wzdłuż autostrady - Kostomłoty - Żarów
- budowę innych linii elektroenergetycznych w zależności od potrzeb.

W związku z opracowywanym na zlecenie EnergiaPro przez Energoprojekt Kraków „Studium wykonalności budowy jednotorowej linii 110kV relacji: Żarków – Kostomłoty - Kąty Wrocławskie” przedstawiono w Studium warianty oraz ewentualne alternatywne trasy projektowanej linii 110kV (umożliwiające zrealizowanie inwestycji najbardziej korzystnej pod względem prawnym i własnościowym).

W związku z tym należy zarezerwować i wyznaczyć tereny oraz trasy dla planowanych zamierzeń.

Zaleca się zachowanie wzdłuż istniejącej linii wysokiego napięcia 110kV przewidywanego obszaru występowania elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego wyznaczonego w pasie o szerokości 20 m od osi linii w obu kierunkach.

W zakresie rozbudowy i modernizacji systemu elektroenergetycznego średnich i niskich napięć wskazuje się:

- budowę nowych sieci elektroenergetycznych średnich napięć z planowanego GPZ, aby ich przebieg nie kolidował z istniejącą i planowaną zabudową,
- modernizację i przebudowę istniejących stacji transformatorowych oraz linii napowietrznych średniego i niskiego napięcia kolidujących z istniejącą i planowaną zabudową (skablowanie linii dla zapewnienia swobody kształtowania urbanistycznego),
- przebudowę istniejącej sieci dystrybucji energii elektrycznej, w celu zmniejszenia strat i zapewnienia bezpieczeństwa dostaw energii,
- budowę dodatkowych stacji transformatorowych stosownie do zaistniałych potrzeb wraz z elektroenergetycznymi liniami zasilającymi w formie linii kablowych, napowietrznych lub napowietrzno-kablowych uzależnionych od rodzaju i sposobu zabudowy (ilość, lokalizację stacji oraz zasilanie średnim napięciem określa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego),
- budowę linii elektroenergetycznych niskiego napięcia dla zasilenia nowych odbiorców na obszarach przeznaczonych pod zabudowę.

#### • **Zaopatrzenie w energię ciepłą**

Na terenie gminy nie przewiduje się realizacji centralnego systemu ciepłowniczego. Planowane jest utrzymanie istniejącego indywidualnego systemu zaopatrzenia w ciepło z zaleceniem modernizacji i wymiany urządzeń grzewczych na urządzenia o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

Zaleca się również instalowanie w indywidualnych źródłach ciepła kotłów opalanych paliwem przyjaznym środowisku (gaz, olej opałowy, energia elektryczna).

#### • **Inne lokalne zasoby paliw i energii**

Biorąc pod uwagę troskę o środowisko naturalne oraz zobowiązania związane z ratyfikacją Protokołu z Kioto oraz obecności Polski w Unii Europejskiej, Minister Gospodarki zobowiązał dostawców energii elektrycznej do zakupu energii ze źródeł odnawialnych. Udział energii odnawialnej w całkowitej sprzedaży energii elektrycznej w Polsce zwiększany jest w każdym roku. Do końca roku 2010 planuje się osiągnięcie poziomu 10,4% (Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 3 listopada 2006r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu obowiązków uzyskania i przedstawienia do umorzenia świadectw pochodzenia, uiszczania opłaty zastępczej oraz zakupu energii elektrycznej i ciepła wytworzonego w odnawialnych źródłach energii). Rozwój energetyki odnawialnej stanowi element zrównoważonego rozwoju, natomiast potrzeba rozwoju produkcji energii ze źródeł odnawialnych wynika z konieczności ograniczenia emisji z procesów spalania paliw energetycznych, wyczerpywania się zasobów paliw kopalnych i coraz mniej korzystnych ekonomicznie warunków ich pozyskiwania.

Energia geotermalna:

Zasoby energii cieplnej możliwe do pozyskania z wód geotermalnych w rejonie gdzie położne są Kostomłoty nie są określone. Przeprowadzenie próbnych odwiertów pozwoliłoby oszacować takie zasoby. Wysokie nakłady inwestycyjne i wynikający z nich koszt ciepła, związany również z wysokimi kosztami eksploatacyjnymi instalacji geotermalnych, nie uzasadniają realizacji tego rodzaju inwestycji w tym rejonie Polski.

Energia wiatru:



Energia wiatrowa jest jedną z najszybciej rozwijających się gałęzi przemysłu produkujących zieloną energię w krajach Unii Europejskiej. Na podstawie mapy Ośrodka Meteorologii (IMGW okres obserwacji 1971-200), która przedstawia mezoskalową rejonizację Polski pod względem zasobów energii wiatru w kWh z 1m<sup>2</sup> skrzydeł w ciągu roku. Wydzielono pięć rejonów o różnych zasobach energii dla wysokości 30 m.n.p.gr. Z mapy tej wynika, że około 60 % kraju posiada dobre warunki do wykorzystania wiatru jako czystego źródła energii. Warunki lokalne terenu mogą sytuację tą dodatkowo polepszyć. Większość terenów gminy Kostomłoty znajduje się w III - strefie energetycznej wiatru – korzystnej.

Przed przystąpieniem do realizacji projektu – budowy elektrowni wiatrowych należy przeprowadzić dokładne badania warunków wiatrowych, ewentualnie można zastosować dane z najbliższej stacji meteorologicznej, lotniska lub innego źródła, jeżeli są to pomiary wiarygodne. Często jednak takie dane nie są dostępne dla wybranego rejonu, lub najbliższe stacje pomiarowe są zbyt odległe. W takim przypadku jedyną bezpieczną drogą jest ustawienie własnego punktu pomiarowego. Może się to wydawać rozwiązaniem drogim, jednak koszty z tym związane są drobną częścią kosztów postawienia dużej elektrowni, a tym bardziej farmy wiatrakowej. Znacznie bardziej kosztowne w skutkach jest złe oszacowanie lokalnych warunków wiatrowych.

W gminie występuje zróżnicowanie lokalnego klimatu wynikające z niewielkich różnic wysokościowych pomiędzy dnem dolin a małymi wzniesieniami (do 50m). Przez cały rok przeważają wiatry zachodnie. Wieloletnia średnia roczna prędkość wiatru mierzona na posterunku meteorologicznym we Wrocławiu wynosi około 3,4m/s. Dlatego wykorzystanie gospodarcze energii wiatru może być opłacalne w niektórych rejonach gminy. Studium wskazuje trzy obszary w gminie o korzystnych warunkach dla lokalizacji elektrowni wiatrowych. Są to następujące rejonu:

- w obrębie miejscowości Samborz, Piersno, Jenkowice, Zabłoto, Kostomłoty, Wichrów;
- w obrębie miejscowości Kostomłoty, Paździorno, Godków;

Zaletą energii wiatrowej jest:

- brak zanieczyszczenia powietrza, uniknięcie zmian stosunków wodnych i podgrzewania wód powierzchniowych, oraz brak wytwarzanych odpadów w formie popiołów lub odpadów promieniotwórczych wymagających dalszej utylizacji, eksploatacji kopalń głębinowych lub powierzchniowych, zagrożenia promieniowaniem jonizującym;
- korzyści ekonomiczne dla Gminy w postaci podatków płaconych przez inwestora, aktywizacja lokalnych przedsiębiorstw, dochody z dzierżaw dla indywidualnych właścicieli gruntów;
- poprawa lokalnej infrastruktury energetycznej;

Dotychczasowa praktyka wskazuje również na ujemne strony takich przedsięwzięć:

- wytwarzać hałas i wibracje otoczenia,
- zaburzać rozkład fal elektromagnetycznych,
- zmieniać charakter krajobrazu,
- tworzyć zagrożenia dla lokalnej i migrującej fauny, w tym szczególnie ptaków.

Na etapie projektowania i przygotowywania inwestycji należy więc poszukiwać rozwiązań, które pozwolą na bezpieczne lokalizowanie elektrowni wiatrowych i nie będą w istotny sposób kolidować z ochroną zasobów przyrodniczych. Zaleca się lokalizowanie elektrowni wiatrowych (farm wiatrowych) w odległości minimum 1 km od istniejącej i projektowanej w Studium zabudowy mieszkaniowej.

Dopuszcza się lokalizację stacji GPO/GPZ (Główny Punkt Odbioru/Główny Punkt Zasilania) farmy wiatrowej w obszarze wsi Wichrów i Kostomłoty z zachowaniem obowiązujących norm oraz przepisów prawa.

Energia słoneczna:

W polskich warunkach klimatycznych stosowanie urządzeń wykorzystujących energię słoneczną do produkcji energii elektrycznej w układach fotowoltaicznych, hybrydowych i podobnych stanowi niewielki udział w bilansie energetycznym całej gminy.

Zaleca się instalowanie w indywidualnych baterii słonecznych, jako dodatkowego źródła ciepła.

Dopuszcza się lokalizację [farm fotowoltaicznych oraz magazynów energii współpracujących z farmą fotowoltaiczną baterii słonecznych na terenie około 10ha]<sup>4</sup> w obrębach [Kostomłoty na terenie AG1,]<sup>1</sup> Osiek i Piotrowice [oraz Siemidrożycze na terenach R/ES4]<sup>4</sup>.

#### Energia wodna:

Dopuszcza się na rzece Strzegomce budowę urządzeń hydroenergetycznych.

#### Energia z odpadów:

Biogaz ze składowisk odpadów komunalnych – bierze się pod uwagę możliwości pozyskania energii z tego źródła.

Biogaz z oczyszczalni ścieków – na terenie gminy funkcjonuje uruchomiona w 1991 r. mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków o projektowanej przepustowości 1555 m<sup>3</sup>/d, zlokalizowana w Piotrowicach. Rzeczywista ilość dopływających i dowożonych ścieków wynosi ok. 400 m<sup>3</sup>/d. Łącznie oczyszczalnia może wytworzyć około V=45000m<sup>3</sup> biogazu = 9938GJ, co stanowi niewielki udział w bilansie energetycznym całej gminy.

Biomasa – słoma, odpady drzewne jest bardzo atrakcyjnym paliwem spełniającym wymogi ochrony środowiska ze względu na niską zawartość siarki i popiołu. Na terenie gminy znajdują się duże ilości słomy do wykorzystania. Zauważa się stały wzrost wykorzystania do ogrzewania budynków mieszkalnych, ciepłego powietrza pochodzącego z ogrzewania kominkowego.

Spalanie odpadów – spalanie odpadów jest rozwiązaniem alternatywnym w stosunku do składowania i kompostowania odpadów komunalnych. Należy jednak wziąć pod uwagę, że spalanie odpadów wymaga skomplikowanego i kosztownego procesu technologicznego.

Dopuszcza się lokalizowanie biogazowni na terenach upraw polowych, terenach produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwa oraz terenach aktywności gospodarczej usługowo-produkcyjnej.

---

<sup>4</sup> zmiana SUIKZP nr 4 przyjęta uchwałą nr..... z dnia .....2022 r.

<sup>1</sup> zmiana SUIKZP przyjęta uchwałą nr XXV/130/12 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 30 lipca 2012 r.

<sup>4</sup> zmiana SUIKZP nr 4 przyjęta uchwałą nr..... z dnia .....2022 r.

## 7. SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

W Studium, stosownie do skali opracowania, wyznaczono siedem głównych rodzajów zagospodarowania terenu:

- 1) Tereny mieszkaniowe.
- 2) Tereny infrastruktury społecznej.
- 3) Tereny aktywności gospodarczej.
- 4) Tereny produkcji rolnej oraz obsługi rolno-spożywczej.
- 5) Tereny infrastruktury technicznej.
- 6) Tereny komunikacji i urządzeń obsługi komunikacji.
- 7) Tereny rolne i lasów.

Gmina Kostomłoty położona jest w środkowej części województwa dolnośląskiego. Z gminą miejsko-wiejską Środa Śl. oraz wiejskimi gminami Malczyce, Miękinia i Udanin tworzy powiat Średzki. Dominacja małych jednostek osadniczych oraz gleby wysokiej jakości powodują, że główną funkcją gminy pozostanie rolnictwo, zaś funkcjami uzupełniającymi, które należy rozwijać, będą: mieszkalnictwo, usługi, działalność produkcyjna, przetwórstwo rolne oraz turystyka i rekreacja.

Studium zakłada wzmocnienie funkcji usługowej poprzez rozwój szeroko rozumianych usług (usługi ponadpodstawowe, komercyjne, rzemiosło, drobna działalność gospodarcza, obsługa rolnictwa), działalności produkcyjnej oraz mieszkalnictwa.

W zakresie komunikacji proponuje się m.in. na drodze nr 5 budowę obwodnicy Osieka, na drodze nr 346 budowę obwodnicy Wilkowa Średzkiego i Świdnicy Polskiej. Studium zakłada ponadto realizację zachodniego odcinka obwodnicy aglomeracji wrocławskiej (AOW) wraz z łącznikiem do węzła Kostomłoty.

Rejony rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej przewiduje się głównie w Kostomłotach, Zabłocie, Piotrowicach, Osieku, Paździornie, Samsonowicach, Chmielowie, Lisowicach, Ramułowicach oraz Jarząbkowicach. W miejscowościach Kostomłoty, Zabłoto, Osiek i Wichrów wyznaczono tereny pod wariantową zabudowę mieszkaniową lub usług komercyjnych, której uszczegółowienie nastąpi na etapie planów miejscowych.

Postulowane rejony rozwoju funkcji usług komercyjnych to obszar zlokalizowany w obrębie Kostomłoty na zachód, północ, wschód oraz południowy wschód od miejscowości, we wsi Zabłoto, Osiek, Wilków Średzki, Sobkowice, Świdnica Polska, Jarząbkowice oraz na północ od Lisowic w obrębie Ramułowice.

Funkcję produkcyjną zlokalizowano w węźle Kostomłoty na południe od autostrady A4 po obu stronach drogi krajowej nr 5, pomiędzy drogą powiatową nr 2014D, a autostradą A-4, na wschód od Kostomłotów, na wschód od Wichrowa, w obrębie Osiek oraz w miejscowości Piotrowice. Przy autostradzie A-4 w obrębie Piotrowice zlokalizowano Miejsca Obsługi Podróżnych.

Tereny powierzchniowej eksploatacji kruszyw zlokalizowane są w obrębach: Osiek, Paździorno, Piersno, Siemidrożyce, Szymanowice, Piotrowice, Samsonowice, Świdnica Polska i Wilków Średzki.

Tereny produkcji rolno-spożywczej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych zlokalizowano w miejscowościach: Bogdanów, Wichrów, Kostomłoty, Siemidrożyce, Piotrowice, Sikorzyce, Budziszów, Ramułowice, Chmielów i Jarząbkowice.

Tereny rekreacyjno-sportowo-turystyczne zlokalizowano w miejscowości Piersno, Piotrowice, Lisowice, Budziszów, Ramułowice.

Tereny sportowe zlokalizowano we wszystkich miejscowościach gminy.

### [7a. UZASADNIENIE I SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

Zmiana Studium zakłada wyznaczenie nowych terenów mieszkaniowych, terenów aktywności gospodarczej z dopuszczeniem lokalizacji biogazowni, baterii słonecznych, segregacji i

magazynowania śmieci w skali gminy, teren drogi klasy lokalnej. Ponadto w ramach korekty granic administracyjnych gminy wyznaczono tereny rolne i leśne.

Dla nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono wymagane parametry i wskaźniki urbanistyczne oraz zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy.<sup>1]</sup>

## **[7b. UZASADNIENIE I SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM**

Podstawę przystąpienia do niniejszej zmiany studium stanowią:

- uchwała nr L/289/14 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 24 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty, zgodnie z którą dokonuje się zmiany określonej w studium funkcji terenu położonego we wsi Piersno – wskazanego na rysunku kierunków - z terenu „zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej brutto” na tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę;
- uchwała nr LII/307/14 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 30 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty, zgodnie z którą wprowadza się uzupełnienia części tekstowej studium w rozdziałach poświęconych zasadom ochrony środowiska kulturowego oraz kierunkom rozwoju komunikacji.

Zmiany wprowadzone na podstawie obu uchwał mają charakter zmian jednostkowych i są uszczegółowieniem bądź korektą wcześniejszych rozstrzygnięć studium, dotyczących stref ochrony konserwatorskiej, zapisów dla dróg oraz przeznaczenia terenu - w obrębie jednej działki, we wsi Piersno.

Zmiany te nie będą miały wpływu na ogólny bilans terenu wykonany na potrzeby studium (jak wykazano w odrębnym opracowaniu stanowiącym element dokumentacji planistycznej).

Zmiany nie obejmują także pozostałej treści Studium, w tym nie dotyczą obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi – w rozumieniu ustawy *Prawo wodne*.<sup>2]</sup>

## **[7d. UZASADNIENIE I SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM**

Podstawa opracowania zmiany studium:

- Uchwała nr XXXVI/289/21 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 29 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty.

Uzasadnienie zmiany studium:

- Opracowanie zmiany studium ma na celu wyznaczenie obszarów dla budowy elektrowni fotowoltaicznych, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. Biorąc pod uwagę znikome oddziaływanie na środowisko oraz korzyści ekonomiczne płynące z realizacji wyżej wymienionej inwestycji opracowanie przedmiotowej zmiany Studium uznaje się za uzasadnione. Niniejsza zmiana studium sporządzana jest równoległe z planem miejscowym dla obrębu wsi Siemidrożyce.

<sup>1</sup> zmiana SUIKZP przyjęta uchwałą nr XXV/130/12 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 30 lipca 2012 r.

<sup>2</sup> zmiana SUIKZP przyjęta uchwałą nr XXIV/152/16 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 23 czerwca 2016 r.

### Synteza zmiany studium

- Zmiana studium sporządzona na podstawie uchwały nr XXXVI/289/21 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 29 czerwca 2021 r. jest zmianą jednostkową i dotyczy obszaru położonego w obrębie wsi Siemidrożyce.
- Głównym celem sporządzania zmiany studium jest wyznaczenie obszarów dla budowy elektrowni fotowoltaicznych R/ES4, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.
- Ustalenia dla terenów:
  - G - dróg i ulic głównych,
  - RL - lasów,na obszarze objętym zmianą studium nie ulegają zmianie.
- Przebieg oraz ustalenia dla projektowanej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV na obszarze objętym zmianą studium nie ulega zmianie.
- Przebieg projektowanych ciągów rowerowych nie ulega zmianie. ]4

---

<sup>4</sup> zmiana SUIKZP nr 4 przyjęta uchwałą nr..... z dnia .....2022 r.

## **8. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH ORAZ LOKALNYCH CEŁÓW PUBLICZNYCH**

### **• Zadania proponowane w „Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego”**

Zadaniami proponowanymi w „Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego”, służącymi realizacji ponadlokalnych celów publicznych, na obszarze Studium są:

#### **w zakresie komunikacji :**

- przebudowa i modernizacja istniejącego odcinka autostrady A-4,
- przebudowa drogi krajowej nr 5 oraz budowa północno–zachodniego obejścia miejscowości Osiek na trasie drogi krajowej nr 5 o parametrach docelowo GP 2/2,
- przebudowa drogi wojewódzkiej nr 346 oraz budowa obejść miejscowości Sobkowice, Wilków Średzki i Świdnica Polska na trasie drogi wojewódzkiej nr 346 o parametrach docelowo G 1/2,
- budowa zachodniego odcinka obwodnicy aglomeracji wrocławskiej wraz z łącznikiem do węzła Kostomłoty o parametrach docelowo G 1/2.

### **• Zadania o charakterze regionalnym**

W Studium ujęto inne propozycje zadań o charakterze regionalnym, służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych:

#### **w zakresie komunikacji:**

- modernizacja oraz budowa dróg powiatowych;

#### **w zakresie ochrony środowiska:**

- prowadzenia działań w zakresie ochrony przed powodzią,
- objęcie wysoką ochroną obszarów zasilania Subzbiornika Wód Podziemnych nr 319 „Prochowice – Środa Śląska”.

### **• Wnioski do opracowań regionalnych**

W Studium wskazano następujące zadania, które należy uwzględnić w opracowaniach regionalnych, w studiach i planach zagospodarowania województwa:

- uwzględnienie istniejących i planowanych elementów zagospodarowania turystycznego (szlaków turystycznych, ścieżek rowerowych);

### **• Zadania wymagające współpracy z sąsiednimi gminami**

W Studium określono następujące zadania w zakresie współpracy z sąsiednimi gminami:

- prowadzenia wspólnych działań z gminami sąsiednimi w zakresie ochrony przed powodzią - gmina Kąty Wrocławskie,
- współpraca w zakresie podwyższenia klasy czystości rzeki Strzegomski - gmina Kąty Wrocławskie,
- współpraca w zakresie komunikacji (modernizacja drogi wojewódzkiej nr 346 oraz dróg powiatowych) – gmina Środa Śląska, Miękinia, Kąty Wrocławskie, Mietków, Żarów, Udanin,
- współpraca w zakresie infrastruktury technicznej (budowa i rozbudowa sieci i urządzeń służących do przesyłania energii cieplnej i elektrycznej, zaopatrzenia w gaz, zaopatrzenia w wodę, gromadzenia, przesyłania i oczyszczania ścieków oraz unieszkodliwiania odpadów, utrzymywania urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę) – gmina Środa Śląska, Miękinia, Kąty Wrocławskie, Mietków, Żarów, Udanin,
- współpraca w zakresie utrzymania szlaków turystycznych i wytyczenia ścieżek rowerowych - gmina Środa Śląska, Miękinia, Kąty Wrocławskie, Mietków, Żarów, Udanin.

- **Zadania o charakterze lokalnym**

**w zakresie komunikacji:**

- modernizacja oraz budowa dróg gminnych;

**w zakresie ochrony środowiska:**

- zwiększenie przepustowości istniejących kanałów i koryt;

**w zakresie infrastruktury:**

- budowa i rozbudowa sieci i urządzeń służących do przesyłania energii cieplnej i elektrycznej i gazowej,
- budowa i rozbudowa sieci i urządzeń służących do zaopatrzenia w wodę, gromadzenia, przesyłania i oczyszczania ścieków oraz unieszkodliwiania odpadów.

**w zakresie kultury:**

- ochrona obiektów wpisanych do rejestru oraz ewidencji zabytków;

**w zakresie usług:**

- budowa i utrzymywanie przedszkoli, szkół podstawowych, gimnazjów, ośrodków służby zdrowia, obiektów sportowo-rekreacyjnych (boiska);

## **9. OBSZARY WSKAZANE DO OPRACOWANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO [OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ]<sup>2</sup>**

- **Obszary wskazane do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

1. Obszary, dla których sporządzanie planów miejscowych jest obowiązkowe reguluje art. 14 ust. 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r., w szczególności są to tereny:
  - wymagające opracowania na podstawie art. 53 ustawy prawo geologiczne i górnicze z dnia 4 lutego 1994r.,
  - wymagające opracowania na podstawie art. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995r.,
  - tereny przeznaczone do zalesienia.
2. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.
3. Tereny obejmujące obszary, na których przewiduje się realizację inwestycji celów publicznych art. 44 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. – brak.
4. Obszary dla realizacji inwestycji ponadlokalnych celów publicznych:
5. Obszary dla realizacji inwestycji lokalnych celów publicznych:
  - budowa wszystkich nowych dróg miejskich (gminnych),
  - lokalizacja nowych terenów zieleni publicznej, terenów usług sportu i rekreacji.
6. Pozostałe obszary, dla których należy sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

---

<sup>2</sup> zmiana SUIKZP przyjęta uchwałą nr XXIV/152/16 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 23 czerwca 2016 r.

[W treści studium nie wskazuje się obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości ani obszarów przestrzeni publicznej - w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.]<sup>2</sup>

## 10. POLITYKA PROMOCJI

Polityka w zakresie promocji jest zespołem działań mających za zadanie prezentację jej walorów, kształtowanie korzystnego wizerunku oraz budowę wysokiej pozycji w regionie w celu zainteresowania potencjalnych partnerów gospodarczych i indywidualnych.

Do najważniejszych działań promocyjnych należą:

- Sporządzenie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
- Opracowanie programu promocji gminy Kostomłoty.
- Wykreowanie symbolu (logo) miasta, gminy.
- Sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących tereny zainwestowane.
- Opracowanie programu rozwoju turystyki i rekreacji.
- Utworzenie centralnego ośrodka kompleksowej obsługi i informacji turystycznej miasta i gminy (foldery, przewodniki, mapy, filmy video, pamiątki, artykuły prasowe i radiowe, wystawy, itp.) .
- Przygotowanie stałej ekspozycji walorów turystycznych gminy.
- Usytuowanie tablic informacji historycznej przy ważniejszych obiektach zabytkowych.
- Współdziałanie w zakresie ochrony środowiska i turystyki z gminami sąsiednimi.
- Promocja lokalnych firm i ich osiągnięć (festyny, targi, giełdy, wydawnictwa, wystawy itp.) .
- Wprowadzenie preferencji dla inwestujących.
- Rozwój współpracy z gminami partnerskimi w kraju i zagranicą.
- Intensyfikacja kontaktów z byłymi mieszkańcami Kostomłotów.
- Współpraca w zakresie promocji z instytucjami regionalnymi, wojewódzkimi i krajowymi.
- Prezentacja gminy podczas targów, wystaw i imprez kulturalnych.
- Współpraca z samorządem powiatowym, wojewódzkim i innymi instytucjami zaangażowanymi w dystrybucję środków Unii Europejskiej.

## 11. ZAŁĄCZNIKI DO TEKSTU

1. Wykaz obiektów z terenu gminy Kostomłoty wpisanych do rejestru zabytków oraz znajdujących się w wojewódzkiej ewidencji zabytków.
2. Wykaz zabytkowych stanowisk archeologicznych z terenu gminy Kostomłoty znajdujących się w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

## 12. ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE

Rysunek 1 - „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego” – w skali 1:10 000

---

<sup>2</sup> zmiana SUIKZP przyjęta uchwałą nr XXIV/152/16 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 23 czerwca 2016 r.



**Rysunek 2 - „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” – w skali 1:10 000**