

**UCHWAŁA NR VIII/52/24
RADY GMINY KOSTOMŁOTY**

z dnia 24 września 2024 r.

w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Kostomłoty

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 609 ze zm.), art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) - Rada Gminy Kostomłoty uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się przedłożone przez Wójta Gminy Kostomłoty wyniki „Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty”, która stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty uchwalone uchwałą Nr L/247/2010 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 29 marca 2010 r., zmienione uchwałą nr XXV/130/12 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 30 lipca 2012 r., uchwałą nr XXIV/152/16 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 23 czerwca 2016 r., uchwałą nr XLVI/383/22 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 10 maja 2022 r., uchwałą nr XLVII/393/22 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 30 czerwca 2022 r., uchwałą nr XLIX/406/22 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 27 września 2022 r. oraz uchwałą nr L/414/22 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 25 października 2022 r., uznaje się za aktualne z wyjątkiem części dotyczącej niektórych uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego.

§ 3. Stopień aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Kostomłoty określa rozdział nr 6.1 tabela 1 w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kostomłoty.

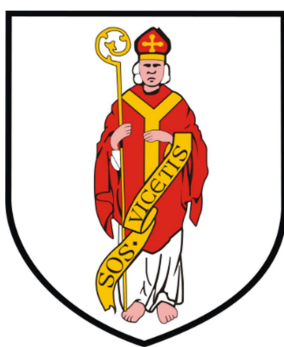
§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy
Kostomłoty

Mariusz Żalobniak

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VIII/52/24
Rady Gminy Kostomłoty
z dnia 24 września 2024 r.

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego



w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Kostomłoty

opracowanie:

Pracownia planowania i analizy przestrzennej

mgr inż. Małgorzata Modras

(uprawnienia urbanistyczne
Art. 5 pkt.3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(tj. Dz. U. z 2024 r., poz.1130)

Spis treści

1. Podstawy prawne oceny aktualności studium i planów miejscowych.....	3
2. Podstawy merytoryczne oceny aktualności studium i planów miejscowych.....	3
3. Główne funkcje gminy i podział funkcjonalno-przestrzenny	4
4. Analiza stanu istniejącego, szanse i zagrożenia.....	4
4.1. Analiza stanu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty.....	4
4.2. Szanse.....	5
4.3. Zagrożenia.....	5
5. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty, z uwzględnieniem wniosków w sprawie zmiany studium	6
5.1. Analiza i ocena zmian studium.....	6
Tabela 1 – WYKAZ UCHWAŁ PODJĘTYCH W SPRAWIE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOSTOMŁOTY.....	6
Rys. 1. WYKAZ ZMIAN STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOSTOMŁOTY – prezentacja przestrzenna	7
5.2. Wnioski w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty.	8
5.3. Wnioski	9
6. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących na obszarze gminy Kostomłoty, z uwzględnieniem wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego	9
6.1. Obowiązujące plany miejscowe	9
Tabela 1 – Zestawienie zbiorcze obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Kostomłoty.....	9
6.2. Wnioski o sporządzenie bądź zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	18
Tabela 2 – Rejestr wniosków o zmianę/sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty.....	18
7. Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2016-2024	23
8. Wnioski i rekomendacje	24
9. Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	24
Załączniki graficzne.....	25

1. Podstawy prawne oceny aktualności studium i planów miejscowych

Opracowanie niniejsze stanowi realizację wymagań art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.), wg którego: „W celu oceny aktualności planu ogólnego (w związku z reformą do czasu wejścia w życie planu ogólnego, ocenie aktualności podlega studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego) i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego.” Wójt Gminy przedstawia wyniki tych analiz Radzie Gminy, która podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.

Ocena aktualności studium oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego związana jest (zgodnie z art. 32 ust 1), ze zmianami w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, tj. zmianami uwarunkowań faktycznych, a nie uwarunkowań prawnych. Art. 32 ust. 3. wskazuje, że to kryterium funkcjonalne, a nie formalne, stanowi podstawę rozstrzygnięcia Rady Gminy, co do aktualności studium bądź planu.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie gminnych aktów planowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych ustalonych przez organ inny niż minister właściwy do spraw transportu, należy do zadań własnych gminy.

2. Podstawy merytoryczne oceny aktualności studium i planów miejscowych

Ocena aktualności studium i planów miejscowych jest istotnym elementem prowadzenia racjonalnej gospodarki przestrzennej na obszarze każdej gminy. Jej opracowanie nie powinno stanowić jedynie formalnego spełnienia wymogu przepisu ustawowego przez Wójta (wynikającego z treści art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*) lecz spełniać funkcje użyteczne. Ocena aktualności studium i planów miejscowych pozwala udzielić odpowiedzi na kluczowe pytania:

- 1) czy kierunki polityki przestrzennej określone w studium pozostają wciąż aktualne i czy pozwalają na tworzenie i aktualizację – w miarę bieżących potrzeb – planów miejscowych (w kontekście wymogu zachowania spójności studium i planów miejscowych) ?
- 2) jaki jest stan pokrycia planami miejscowymi obszaru gminy i czy jest on adekwatny do aktualnych potrzeb inwestycyjnych ?
- 3) jakie są proporcje pomiędzy ilością wydawanych decyzji administracyjnych (w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz lokalizacji inwestycji celu publicznego) a uchwalanych planów miejscowych ?

Odpowiedź na powyższe pytania pozwoli na określenie priorytetowych działań w zakresie aktualizacji oraz opracowywania nowych dokumentów planistycznych: kierunkowych / strategicznych (studium) oraz realizacyjnych/narzędziowych (plany miejscowe), a także na odpowiednie zaprogramowanie budżetu samorządu oraz ustalenie harmonogramu niezbędnych działań.

Głównymi czynnikami wpływającymi na dezaktualizację dokumentów planistycznych są przede wszystkim:

- 1) zmiana przepisów w zakresie gospodarki przestrzennej oraz przepisów powiązanych;
- 2) zmiany w strukturze własności (obróty nieruchomości, podziały nieruchomości) oraz wynikające z nich nowe potrzeby inwestycyjne;
- 3) przemiany gospodarcze oraz wynikające z nich nowe potrzeby inwestycyjne.

Niniejsza „Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” została sporządzona przy uwzględnieniu stanu prawnego na dzień 31 sierpnia 2024 r.

W chwili obecnej z uwagi na wprowadzaną od września 2023 r. reformę planowania przestrzennego, możliwość dokonywania zmian w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego została ustawowo ograniczona wyłącznie do inwestycji celu publicznego.

3. 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, Siemidrożyce, Szymanowice, Świdnica Polska, Wilków Średzki, Samsonowice, preferowane funkcje w obowiązującym studium 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 w obowiązującym studium to: rolnictwo, produkcja, usługi, rzemiosło, mieszkalnictwo,

C) strefa północno-wschodnia (funkcja rolniczo-mieszkaniowa) – obejmująca głównie tereny rolne w obrębach: Budziszów, Sikorzyce, Lisowice, Chmielów, Ramułtowice, Karczyce, Jarząbkowice, preferowane funkcje w obowiązującym studium to: rolnictwo, usługi, rzemiosło, mieszkalnictwo.

4. Analiza stanu istniejącego, szanse i zagrożenia

4.1. Analiza stanu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty

Załącznik nr 3 do niniejszej analizy ukazuje stan zagospodarowania przestrzennego na tle obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Można jednoznacznie stwierdzić, że powierzchnia przeznaczona w planach na cele nierolnicze jest wystarczająca, wyznaczona z dużym „zapasem” i w każdej miejscowości są tereny możliwe do zagospodarowania i realizacji większości inwestycji. Taka polityka obejmująca etapowe i kontrolowane uwalnianie wyznaczonych w studium rezerw terenowych pozwala na systematyczne i równoległe doposażenie tych terenów w infrastrukturę, drogową, techniczną i społeczną. O zapotrzebowaniu i ciągłym ruchu budowlanym świadczy także liczba wydanych pozwoleń na budowę. Wg rejestru Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego (<https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/>) od roku 2016 w gminie Kostomłoty wydanych zostało ponad 505 decyzji Starosty Powiatu Środa Śląska w sprawie pozwolenia na budowę czy przebudowę, w tym zmian takich decyzji.

Z uwagi na zaawansowany stopień pokrycia planami miejscowymi terenu gminy a także na wyznaczone w nich znaczne rezerwy terenów inwestycyjnych ewentualne zmiany w planach mogą być realizowane punktowo, co znacznie ułatwi procedurę i pozwoli na obniżenie kosztów opracowania.

W roku 2022 na terenie gminy Kostomłoty została oddana do użytku farma wiatrowa składająca się z 9 turbin typu V136, każda o mocy 3MW i wysokości 190 m (gondola na wysokości 122 m i średnica łopat 136 m). W planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego w ramach rozwoju

infrastruktury energetycznej i telekomunikacyjnej (zał. Nr 6 do uchwały) wskazane zostały obszary potencjalnie najmniej konfliktowe dla lokalizacji elektrowni wiatrowych ze względu na uwarunkowania przyrodnicze, krajobrazowe i kulturowe) jako postulat dla gmin. Blisko 90% powierzchni Gminy Kostomłoty zostało objęte takim postulatem co oznacza, że wykazuje się tu dobre warunki dla rozwoju energetyki wiatrowej. Należałoby zatem zweryfikować i rozważyć dalszy rozwój tej gałęzi przemysłu.

Obowiązujące studium dopuszcza lokalizację elektrowni wiatrowych na terenach oznaczonych na rysunku Studium symbolem RP [tereny upraw polowych (uprawy polowe, ogrodnicze, sadownicze, szkółkarskie) oraz łąk i pastwisk], dla których to terenów zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy dopuszczają możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych. Nie jest to jednak wystarczająca regulacja. Brakuje obszarów ograniczonego użytkowania (700 m od odległość elektrowni od budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej) oraz regulacji z tym związanych, które nie są uwzględnione w obowiązującym studium. Zatem aby po dniu wejścia w życie planu ogólnego gminy Kostomłoty możliwe było przygotowanie planu miejscowego pod dalszy rozwój energetyki wiatrowej należy wprowadzić odpowiednie ustalenia w planie ogólnym. Ewentualnie można skorzystać z okresu przejściowego jaki wprowadziła ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688). W art. 67 ust. 3 ustawy.

4.2. Szanse

Do niewątpliwych atutów gminy należą:

- dogodna lokalizacja względem aglomeracji wrocławskiej,
- dogodne tereny do rozwoju odnawialnych źródeł energii ,
- położenie względem arterii komunikacyjnych,
- grunty rolnicze o wysokich klasach bonitacyjnych,
- atrakcyjna architektura starych wsi, która stanowi potencjał rozwojowy,
- wiejski, rolniczy charakter gminy.

Wszystkie te atuty są wykorzystywane, a zwłaszcza utrzymywany jest rolniczy charakter gminy i wysokiej klasy bonitacji gleb. Tworzone plany miejscowe wykonywane są w oparciu o studium. Przejawia się to głównie w czytelnej delimitacji obszarów zabudowy zwartej wsi. Nie występuje tutaj nadmierne rozproszenie zabudowy i również w ten sposób zapobiega się chaotycznej zabudowie. Tereny rolnicze w większości przypadków wyłączone są spod zabudowy.

Należy uznać to zjawisko za pozytywne, ponieważ utrzymuje się właściwą strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy.

Profil rolniczy gminy Kostomłoty może stanowić potencjał do rozwoju ośrodków naukowo-badawczych związanych z rolnictwem, z dogodnym dojazdem do aglomeracji wrocławskiej. Dogodne położenie i połączenie komunikacyjne z Wrocławiem czy Legnicą sprawia, że gmina Kostomłoty jest atrakcyjnym miejscem do osiedlania się, zwłaszcza w obliczu aktualnych zmian w preferencjach ludności do osiedlania się z dala od wielkich ośrodków miejskich.

4.3. Zagrożenia

Co do ograniczeń zagospodarowania obszarów w gminie, nie występują uwarunkowania przyrodnicze, które stanowiłyby o ograniczeniu zabudowy (np. formy ochrony przyrody). Niemniej to, co jest atutem gminy (wysokie klasy gleb rolniczych) jest też ograniczeniem zagospodarowania terenów. Nie obserwuje się jednak nadmiernej presji na grunty rolnicze, w związku z tym potencjał związany z rolnictwem jest i prawdopodobnie będzie nadal wykorzystywany.

W chwili obecnej największym zagrożeniem jest zjawisko dotyczące wielu gmin tj. odpływ mieszkańców z gminy ujemne saldo migracji, zmniejszanie się przyrostu naturalnego. Trend jest niekorzystny, a wysiłki podejmowane przez m.in. samorządy mogą się okazać niewystarczające.

Rozwój może nie przebiegać w sposób harmonijny i równomierny, zagrożeniem jest stopniowa stagnacja gminy. Dla gminy Kostomłoty, dobrym rozwiązaniem może się okazać wykorzystanie istniejącego potencjału zagospodarowania terenów rolniczych w kierunku projektów badawczych związanych z rolnictwem i zmierzających do tworzenia innowacyjności w tej branży.

Z punktu zagospodarowania przestrzennego należy racjonalnie rozważyć zwiększenie lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych na terenie gminy, ponieważ może to w znaczny sposób ograniczyć rolnicze wykorzystanie terenu.

5. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty, z uwzględnieniem wniosków w sprawie zmiany studium

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty zostało przyjęte uchwałą nr L/247/10 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 29 marca 2010r. Następnie zostało zmienione:

- uchwałą nr XXV/130/12 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 30 lipca 2012 r.
- uchwałą nr XXIV/152/16 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 23 czerwca 2016 r.,
- uchwałą nr XLVI/383/22 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 10 maja 2022 r.,
- uchwałą nr XLVII/393/22 z dnia 30 czerwca 2022 r.,
- uchwałą nr XLIX/406/22 z dnia 27 września 2022 r. oraz
- uchwałą nr L/414/22 z dnia 25 października 2022 r.

5.1. Analiza i ocena zmian studium

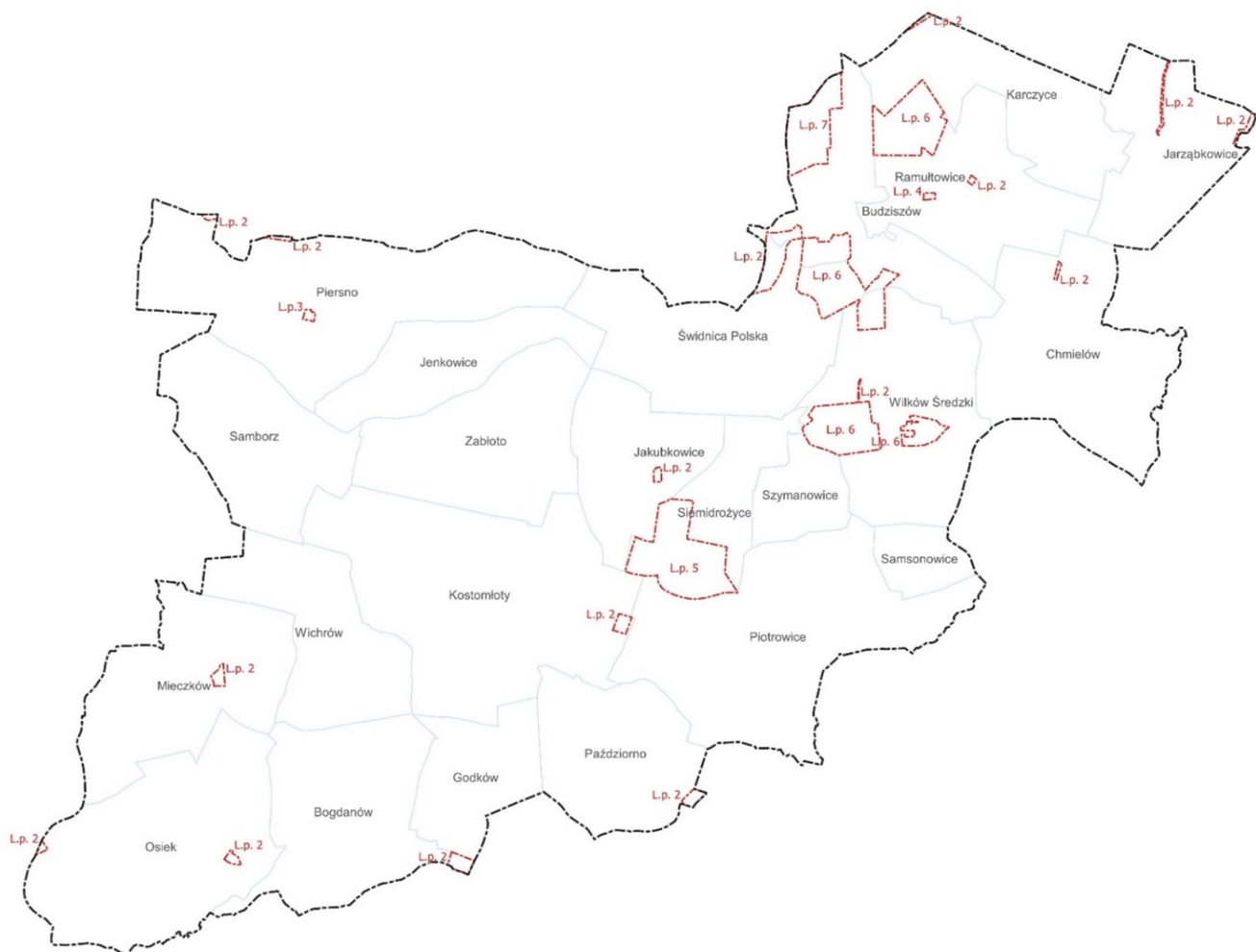
Kolejne sześć edycji studium (patrz wykaz - tabela nr 1), w formie zmian do dokumentu z 2010 r., procedowano na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wszystkie zmiany miały charakter punktowy. Spośród sześciu przeprowadzonych zmian trzy dotyczyły obszarów związanych lokalizacją 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, jedna zmiana związana była z wyznaczeniem obszarów lokalizacji zabudowy zagrodowej, jedna z wyznaczeniem terenu urządzeń zaopatrzenia w wodę oraz jedna obejmowała wprowadzenie niewielkich terenów mieszkaniowych jednorodzinnych oraz zabudowy zagrodowej, terenów aktywności gospodarczej i usługowo-produkcyjnej, upraw polowych oraz lasów. Charakter zmian dokumentu studium jasno wskazuje, że od 14 lat nie była przeprowadzona kompleksowa weryfikacja i aktualizacja polityki przestrzennej na obszarze gminy Kostomłoty.

Tabela 1 – WYKAZ UCHWAŁ PODJĘTYCH W SPRAWIE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOSTOMŁOTY

l.p.	TYTUŁ	UCHWAŁA	ZAKRES STUDIUM
1.	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty	Nr L/247/10 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 29 marca 2010r	Pierwotny dokument Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty
2.	Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty	Nr XXV/130/12 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 30 lipca 2012 r.	Zmiana punktowa Zmianą studium zostały objęte tereny pod rozbudowę terenów mieszkaniowych jednorodzinnych oraz zabudowy zagrodowej,

			terenów aktywności gospodarczej i usługowo-produkcyjnej, upraw polowych oraz lasów; zmian dokonano w rejonie miejscowości: Osiek, Kostomłoty, Jakubowice, Piersno, Sikorzyce, Pustynka, Ramułtowie, Mieczków
3.	Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty	Nr XXIV/152/16 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 23 czerwca 2016	Zmiana punktowa Zmianą studium zostały objęte tereny pod lokalizację urządzeń zaopatrzenia w wodę w rejonie wsi Piersno
4.	Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty	Nr XLVI/383/22 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 10 maja 2022r.	Zmiana punktowa Zmianą studium zostały objęte tereny pod rozwój zabudowy zagrodowej w rejonie wsi Ramułtowie
5.	Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty	Nr XLVII/393/22 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 30 czerwca 2022 r.	Zmiana punktowa Zmianą studium zostały objęte tereny pod rozwój elektrowni fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 500 kW w rejonie wsi Siemidrożyce
6.	Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty	Nr XLIX/406/22 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 27 września 2022r.	Zmiana punktowa Zmianą studium zostały objęte tereny pod rozwój elektrowni fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 500 kW w rejonie wsi Wilków Średzki, Szymanowice, Sikorzyce, Budziszów
7.	Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty	Nr L/414/22 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 25 października 2022r.	Zmiana punktowa; tekst jednolity Zmianą studium zostały objęte tereny pod rozwój elektrowni fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 500 kW w rejonie wsi Budziszów

Rys. 1. WYKAZ ZMIAN STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOSTOMŁOTY – prezentacja przestrzenna



Od czasu przyjęcia pierwotnego dokumentu studium ustawodawca wprowadził szereg zmian do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności wynikających z ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji oraz ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu. Zmiany te dotyczyły istotnych zmian przede wszystkim zakresu merytorycznego studium. Z analizy treści studium wynika, że realizuje ono wymogi ustawowe.

Na podstawie dokonanych zmian w obowiązującym studium (zmiana SUIKZP przyjęta uchwałą nr XXIV/152/16 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 23 czerwca 2016 r.) wprowadzono m.in. opracowanie „Analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy” tj. 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.

W wyniku kolejnych zmian studium wprowadzone zostały podstawowe parametry wyznaczonych obszarów funkcjonalnych (art. 10 ust. 2 pkt 1 lit. b ustawy opizp) jednak ustalenia studium w zakresie pozostałych terenów wyznaczonych pierwotną uchwałą ograniczają się jedynie do określenia powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej w przypadku terenów M/UK¹ powierzchni biologicznie czynnej dla terenów UK², maksymalnej wysokości zabudowy na terenach AG³. W przypadku pozostałych terenów tj. U⁴, UST⁵ oraz RU⁶ brak wskaźników urbanistycznych dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów (uchylony już art. 2 pkt 16 ustawy opizp). Taki stan wprowadza dużą dowolność i różnorodność w kształtowaniu zabudowy przy pomocy planu miejscowego.

Studium wymaga również aktualizacji pod względem granicy gminy. W opracowaniu tym różni się ona nieco od aktualnej granicy administracyjnej. Można przypuszczać, że rozbieżności te wynikają z przeniesienia granicy z gminy z kopii mapy topograficznej, na której sporządzono studium – jest to wymóg §5 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. 2004 nr 118 poz. 1233). Mapa topograficzna nie stanowi jednak adekwatnego źródła danych w zakresie granic administracyjnych.

5.2. Wnioski w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty.

W gminie Kostomłoty w latach 2018-2024 (wg stanu na koniec sierpnia 2024r.) zarejestrowano łącznie 75 wniosków o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub SUIKZP. Wniosków o zmianę samego studium było zaledwie 4. Ich weryfikacja i szczegółowa ocena znajduje się w pkt 6.2. Nie można jednak jednoznacznie stwierdzić, że ustalenia Studium spełniają oczekiwania zarówno mieszkańców gminy, jak i potencjalnych inwestorów. W związku z powyższym istotnym czynnikiem

¹ Tereny istniejącej oraz projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej (szeregowej, 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,

² Tereny usług komercyjnych oraz innych nieuciążliwych usług (w tym usługi podstawowe i ponadpodstawowe) i działalności produkcyjnych,

³ Tereny aktywności gospodarczej usługowo-produkcyjnej (rzemiosło, handel hurtowy i detaliczny, hotelarstwo i gastronomia, działalność usługowo-produkcyjna i produkcyjna, gospodarka magazynowa, obsługa komunikacji samochodowej itp.),

⁴ 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)

⁵ Tereny usług sportu i rekreacji oraz turystyki i wypoczynku

⁶ Tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych

wpływającym na potrzebę zmiany Studium są wnioski złożone o wprowadzenie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

5.3. Wnioski

Biorąc pod uwagę powyższe, należy stwierdzić, że dokument studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kostomłoty przyjęty 14 lat temu, w 2010 r.:

- jest częściowo nieaktualny w zakresie obligatoryjnych wymagań art.10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym*,
- wymaga aktualizacji w zakresie polityki przestrzennej gminy, w tym rozwoju energetyki wiatrowej i słonecznej,
- wymaga aktualizacji w zakresie uwarunkowań w zagospodarowaniu przestrzennym, w tym udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego oraz rozwoju energetyki wiatrowej.

W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) nastąpiła zmiana, która wprowadza plan ogólny zamiast studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Wprowadzenie nowego instrumentu planistycznego o zasięgu całej gminy stanowi odpowiedź na potrzeby zwiększenia władztwa planistycznego gminy w zakresie kreowanej polityki przestrzennej. Ustawa zobowiązuje samorządy do uchwalenia planu ogólnego gminy obowiązkowo dla całego obszaru gminy w randze aktu prawa miejscowego. Plan ogólny będzie w takim samym stopniu wiążący dla ustaleń planów miejscowych, jak i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Obowiązujące dotychczas studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Kostomłoty przyjęte uchwałą nr L/247/10 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 29 marca 2010 r. zmienione sześciokrotnie, ostatnia zmiana uchwałą Nr L/414/22 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 25 października 2022r. straci moc z końcem 2025 r. co spowoduje brak możliwości dokonywania zmian w planach miejscowych od dnia 01.01.2026 r. Dotychczas obowiązujące plany miejscowe będą nadal obowiązywały i nie ma obowiązku dostosowywania istniejących planów miejscowych do planu ogólnego, natomiast ich zmianom, czy uchwalanym nowym aktom, należy zapewnić zgodność z planem ogólnym.

6. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących na obszarze gminy Kostomłoty, z uwzględnieniem wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego

6.1. Obowiązujące plany miejscowe

Na obszarze gminy Kostomłoty obowiązuje 45 planów miejscowych, z których 4 zostały przyjęte przed wejściem w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zestawienie prezentuje poniższa tabela.

Tabela 1 – Zestawienie zbiorcze obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Kostomłoty

L.p.	Nazwa	Przeznaczenie	Pow. [ha]	Data uchwały /Ważny od	Dziennik Urz. Woj. Dolno.	Uchwała	aktualność
1	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty zatwierdzonego uchwałą nr VII/30/90 Rady Gminy w Kostomłotach z dnia 26 września 1990r. która obejmuje obszar działki o numerze ewidencyjnym 330 we wsi Piersno z przeznaczeniem na eksploatację złoża kopalin pospolitych.	Eksploatacja złóż kopalin	128.05	23.11.1999 / 26.01.2000	nr 1, poz. 10 z 2000-01-11	XII/80/99	W CZĘŚCI AKTUALNY
2	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty obejmującego obszar działek o numerach ewidencyjnych 202/1 i 202/2 we wsi Piotrowice z przeznaczeniem na tereny produkcyjno - usługowe i handlowe	Tereny zabudowy produkcyjno-usługowo-handlowej	0.24	18.02.2000 / 29.04.2000	nr 13, poz. 245 z 2000-04-14	XVI/112/00	W CZĘŚCI AKTUALNY
3	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części działki nr 330 we wsi PIERSNO wraz z sąsiadującymi drogami z przeznaczeniem na zakład utylizacji odpadów komunalnych	Zakład utylizacji odpadów	14.53	14.12.2001 / 13.02.2002	nr 9, poz. 248 z 2002-01-29	XXXVIII/239 /01	W CZĘŚCI AKTUALNY
4	w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty, dla terenu położonego w Lisowicach, obręb Chmielów, w granicach oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik graficzny do uchwały.	Zabudowa mieszkaniowa	76.67	22.02.2002 / 02.05.2002	nr 41, poz. 1108 z 2002-04-17	XL/248/02	W CZĘŚCI AKTUALNY
5	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w północno-wschodniej części wsi Kostomłoty	Zabudowa mieszkaniowa, zagrodowa, usługowa, tereny rolnicze	87.15	25.02.2005 / 30.04.2005	nr 57, poz. 1242 z 2005-03-30	XXV/131/05	W CZĘŚCI AKTUALNY Wyrok WSA II SA/Wr 330/20 z dnia 2 lutego 2020 r. stwierdza nieważność: -w zakresie terenu oznaczonego symbolem E w granicach działki ewidencyjnej 199 obręb Osiek

6	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Wichrów oraz terenów położonych w południowej części wsi Kostomłoty	Aktywizacja gospodarcza, zabudowa mieszkaniowa, zagrodowa, usługowa, tereny rolnicze	555.23	27.11.2007 / 15.03.2008	nr 34, poz. 470 z 2008-02-13	XV/65/07	AKTUALNY
7	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla terenu położonego we wsi Lisowice	Tereny usług sportu i rekreacji	4.13	26.10.2010 / 24.01.2011	nr 246, poz. 4153 z 2010-12-24	LVII/322/10	AKTUALNY
8	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty obejmującego zabytkowy park wraz z zespołem folwarcznym w miejscowości Ramułowice.	Zabudowa mieszkaniowo-usługowa w zespole folwarcznym, usługi kultury, zieleni urządzona	12.03	31.01.2011 / 02.04.2011	nr 50, poz. 670 z 2011-03-02	VI/27/11	AKTUALNY
9	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Wichrów oraz terenów położonych w południowej części wsi Kostomłoty dla działki nr 485/3, AM-2, obręb Kostomłoty	Tereny obsługi komunikacji	0.96	31.05.2011 / 26.08.2011	nr 156, poz. 2677 z 2011-07-26	X/66/11	AKTUALNY
10	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Wichrów oraz terenów położonych w południowej części wsi Kostomłoty dla części działek nr 122/5, 121/3, 120/8, AM-1, obręb Wichrów	Tereny obsługi komunikacji	0.75	29.11.2011 / 31.01.2012	poz. 132 z 2012-01-16	XVII/98/11	AKTUALNY/r ozstrzygnięcie nadzorcze – stwierdza nieważność § 7 ust. 5 pkt 2
11	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Wichrów oraz terenów położonych w południowej części wsi Kostomłoty dla lokalizacji farmy wiatrowej wraz z niezbędną infrastrukturą	Tereny farmy wiatrowej, zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej, tereny rolnicze	377.2	27.09.2011 / 19.01.2012	nr 267, poz. 5081 z 2011-12-19	XIII/82/11	AKTUALNY
12	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla działek nr 230, 241/1, 241/2, 241/3 oraz dla części działki nr 219 AM-3 obręb Kostomłoty	Tereny aktywizacji gospodarczej	5.48	01.08.2012 / 20.09.2012	poz. 3064 z 2012-09-05	XXVI/132/12	AKTUALNY
13	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla części działek nr 230, 241/1,	Tereny aktywizacji gospodarczej	0.47	28.01.2014 / 26.02.2014	poz. 645 z 2014-02-11	XLV/251/14	AKTUALNY/ Rozstrzygnięcie nadzorcze stwierdza nieważność: - uchwały we

	241/2, 241/3, AM-3 obręb Kostomłoty						fragmentie „w granicach określonych w załączniku nr 1 do uchwały”; - §7 pkt 1; - Zał. nr 1 w fragmencie określającym granicę obszaru objętego planem (linia przerywana); - §15 ust.1 pkt 2, -§18 ust.1 pkt 3 lit. a;
14	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie Godków	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, zieleni, rolnicze	51.33	30.09.2014 / 25.11.2014	poz. 4749 z 2014-11-10	LII/306/14	AKTUALNY
15	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty obejmującego zabytkowy park wraz z zespołem folwarcznym w miejscowości Ramułowice w granicach działki nr 40, obręb Ramułowice	Tereny zabudowy usługowej	0.05	29.12.2015 / 26.01.2016	poz. 134 z 2016-01-11	XVII/94/15	AKTUALNY
16	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie Zabłoto	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, zieleni, rolnicze	481.53	26.01.2016 / 14.05.2016	poz. 1989 z 2016-04-13	XVIII/100/16	AKTUALNY
17	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla terenów położonych w obrębach Bogdanów, Godków, Kostomłoty, Paździorno, Piotrowice, przewidzianych pod lokalizację farmy wiatrowej wraz z niezbędną infrastrukturą	Tereny farmy wiatrowej, zieleni, tereny rolnicze	706.54	16.03.2016 / 25.04.2016	poz. 1594 z 2016-03-25	XXI/117/16	W CZĘŚCI AKTUALNY
18	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie Osiek	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej, zieleni, rolnicze	926.33	16.03.2016 / 13.07.2016	poz. 3005 z 2016-06-28	XXI/115/16	AKTUALNY
19	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Przybków - Klecina	Teren infrastruktury technicznej	11.39	06.09.2016 / 29.09.2016	poz. 4205 z 2016-09-14	XXVI/165/16	AKTUALNY

20	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północno - zachodniej, centralnej i południowej części wsi Kostomłoty	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej, produkcyjno-usługowej, zieleni, rolnicze	156.04	06.09.2016 / 18.12.2016	poz. 5164 z 2016-11-17	XXVI/166/16	AKTUALNY
21	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie Bogdanów	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej, produkcyjno-usługowej, zieleni, rolnicze	465.8	28.04.2017 / 26.05.2017	poz. 2390 z 2017-05-11	XXXVIII/226 /17	AKTUALNY
22	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla istniejących cmentarzy położonych w obrębach Jakubkowice i Samborz wraz z sąsiadującymi obszarami	Tereny istniejących cmentarzy	29	30.05.2017 / 28.06.2017	poz. 2850 z 2017-06-13	XXXIX/234/17	AKTUALNY
23	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie Szymanowice	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usług sportu i rekreacji, zagrodowej, powierzchniowej eksploatacji kopaliny, rolnicze	192.79	27.06.2017 / 26.07.2017	poz. 3191 z 2017-07-11	XL/240/17	AKTUALNY
24	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie Samsonowice	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej, rolne	138.44	27.06.2017 / 26.07.2017	poz. 3192 z 2017-07-11	XL/241/17	AKTUALNY
25	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie Piotrowice i Paździorno	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usług sportu i rekreacji, zabudowy w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zieleni, rolnicze, dróg publicznych	1384.64	12.09.2017 / 02.11.2017	poz. 3999 z 2017-10-02	XLI/257/17	AKTUALNY

26	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie Budziszów, Ramułowice, Karczyce, Jarząbkowice oraz Chmielów	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej, usług sportu i rekreacji, zabudowy w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwa, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zieleni, rolnicze, dróg publicznych	2629.54	30.10.2017 / 17.12.2017	poz. 4753 z 2017-11-16	XLIII/265/17	W CZĘŚCI AKTUALNY; Wyrok WSA II SA/Wr 861/18 z dnia 27 lutego 2019 r. stwierdza nieważność: - załącznika graficznego nr 1 dla terenu oznaczonego symbolem E-1U
27	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie Mieczków	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej, usług sportu i rekreacji, zabudowy w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwa, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zieleni, rolnicze, dróg publicznych	687.6	31.01.2018 / 27.02.2019	poz. 687 z 2019-02-12	XLVI/285/18	AKTUALNY
28	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Godków - zmiana nr 1	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zabudowy zagrodowej	11.15	28.12.2018 / 25.01.2019	poz. 264 z 2019-01-10	III/22/18	AKTUALNY
29	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Wichrów oraz terenów położonych w południowej części wsi Kostomłoty dla działek 120/5 i 118/3, obręb Wichrów	teren zabudowy usługowej i obsługi komunikacji samochodowej	0.29	26.03.2019 / 20.04.2019	poz. 2299 z 2019-04-05	VI/56/19	AKTUALNY
30	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Jenkowice	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej, usług sportu i rekreacji, zabudowy w gospodarstwach rolnych, obsługi rolnictwa, zieleni, infrastruktury technicznej	402.61	26.03.2019 / 20.04.2019	poz. 2301 z 2019-04-05	VI/59/19	AKTUALNY

31	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Samborz	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej mieszkaniowo-usługowej, usługowej, usług sportu i rekreacji, zabudowy w gospodarstwach rolnych, obsługi rolnictwa, usług publicznych zieleni, lasów, rolnicze, infrastruktury technicznej, dróg publicznych	553.46	26.03.2019 / 25.04.2019	poz. 2436 z 2019-04-10	VI/60/19	AKTUALNY
32	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Piersno	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej mieszkaniowo-usługowej, usługowej, usług sportu i rekreacji, zabudowy w gospodarstwach rolnych, obsługi rolnictwa, usług publicznych zieleni, lasów, rolnicze, infrastruktury technicznej, dróg publicznych	964.29	29.05.2019 / 26.06.2019	poz. 3728 z 2019-06-11	VIII/68/19	AKTUALNY
33	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w północno-wschodniej części wsi Kostomłoty - zmiana nr 1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, wód i komunikacji	7.71	29.05.2019 / 26.06.2019	poz. 3729 z 2019-06-11	VIII/69/19	AKTUALNY
34	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Wichrów oraz terenów położonych w południowej części wsi Kostomłoty, dla działek 128/6 i 128/7, obręb Wichrów	Teren zabudowy usługowej i usługowo-produkcyjnej	1.29	29.07.2019 / 17.08.2019	poz. 4762 z 2019-08-02	XI/84/19	AKTUALNY
35	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie Osiek	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usług sportu i rekreacji, dróg, rolnicze	12.5	24.09.2019 / 22.10.2019	poz. 5752 z 2019-10-07	XIII/96/19	AKTUALNY

36	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie Osiek dla działki nr 248/1 obręb Osiek	Teren zabudowy usługowe, produkcji, składów i magazynów	0.3	26.11.2019 / 17.12.2019	poz. 6937 z 2019-12-02	XVI/122/19	AKTUALNY
37	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Wichrów oraz terenów położonych w południowej części wsi Kostomłoty, dla działek 245 i 62/12, obręb Wichrów	Teren zabudowy zagrodowej,	2.1	30.12.2019 / 31.01.2020	poz. 507 z 2020-01-16	XVIII/134/19	AKTUALNY
38	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru obejmującego wsie Czechy i Świdnicę Polska, obręb Świdnica Polska	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej, zabudowy w gospodarstwach rolnych, zieleni, lasów, rolnicze, infrastruktury technicznej, dróg publicznych	724.83	14.05.2021 / 08.06.2021	poz. 2502 z 2021-05-24	XXXIV/277/21	AKTUALNY
39	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru obejmującego wsie Wilków Średzki i Sobkowice, obręb Wilków Średzki	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej, sportu i rekreacji, zabudowy w gospodarstwach rolnych, zieleni, lasów, rolnicze, infrastruktury technicznej, dróg publicznych	658.44	14.05.2021 / 08.06.2021	poz. 2503 z 2021-05-24	XXXIV/278/21	AKTUALNY
40	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Budziszów, Ramułowice, Karczyce, Jarząbkowice oraz Chmielów, dla działek nr 12, 13 i 31 obręb Budziszów, działek nr 248/2, 248/3, 248/4 i 248/5 oraz części działek nr 248/6, 248/7 i 199 obręb Ramułowice	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, rolniczy	5.06	30.06.2022 / 26.07.2022	poz. 3610 z 2022-07-11	XLVII/392/22	AKTUALNY
41	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek w obrębach: Budziszów, Ramułowice, Świdnica	Teren elektrowni fotowoltaicznej, infrastruktury technicznej, rolniczy, lasów	323.94	27.09.2022 / 02.11.2022	poz. 5001 z 2022-10-18	XLIX/407/22	AKTUALNY

	Polska i Wilków Średzki, Gmina Kostomłoty						
42	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Budziszów, dla działki nr 79/2 obręb Budziszów	Teren elektrowni fotowoltaicznej, rolniczy,	86.47	25.10.2022 / 17.11.2022	poz. 5215 z 2022-11-02	L/415/22	AKTUALNY
43	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru obejmującego obręb Jakubkowice i obręb Siemidrożyce	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej mieszkaniowo-usługowej, usługowej, usług sportu i rekreacji, zabudowy w gospodarstwach rolnych, obsługi rolnictwa, usług publicznych zieleni, lasów, rolnicze, eksploatacji złoża, infrastruktury technicznej, dróg publicznych	830.37	28.03.2023 / 04.05.2023	poz. 2568 z 2023-04-19	LIX/459/23	AKTUALNY
44	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek w obrębach: Wichrów, Mieczków, Paździorno, Jenkowice, Piersno, gmina Kostomłoty	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, usług, gruntów ornych i upraw	6.77	24.10.2023 / 02.12.2023	poz. 6199 z 2023-11-17	LXVI/489/23	AKTUALNY
45	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek w obrębach: Ramułowice, Budziszów i Chmielów, gmina Kostomłoty	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, rolnictwa z zakazem zabudowy, komunikacji	8.25	24.10.2023 / 02.12.2023	poz. 6200 z 2023-11-17	LXVI/490/23	AKTUALNY

Analiza powyższych dokumentów wskazuje, że plany te zajmują obecnie ponad 13 723 ha, co stanowi pokrycie 94 % powierzchni gminy. Dla porównania, z analizy przeprowadzonej na potrzeby oceny aktualności w latach 2011-2016, powierzchnia gminy pokryta miejscowymi planami zajmowała 4584 ha co stanowiło 31% powierzchni gminy.

Z przeanalizowanej sytuacji planistycznej wynika, że w analizowanym okresie tj. od roku 2016 do sierpnia 2024 r. przyjętych zostało 30 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego co dowodzi, że gmina realizuje założoną politykę przestrzenną poprzez opracowywanie planów miejscowych i tym samym utrwalone są założenia rozwoju wyrażone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty.

Spośród czterdziestu pięciu obowiązujących na terenie gminy Kostomłoty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego cztery zostały sporządzone na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Są to plany dla małych obszarów. Dnia 11 lipca 2003r. weszła w życie ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U.2003.80.717). Zgodnie z art. 87 ust. 1 tejże ustawy : „*Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz plany miejscowe uchwalone po dniu 1 stycznia 1995r. zachowują moc*”. Wszystkie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie gminy Kostomłoty zostały uchwalone po dniu 1 stycznia 1995r. Należy zatem podkreślić, że są to plany nadal ważne i zgodne z prawem.

Przy ewentualnych zmianach planów miejscowych należy pamiętać, że w świetle obecnie obowiązujących przepisów miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r., Nr 15, poz. 139 ze zm.), nie wyczerpują obligatoryjnego zakresu przedmiotowego planu miejscowego określonego w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Bezpośrednie stosowanie ustaleń tych planów na etapie badania zgodności planowanej inwestycji z ustaleniami planu miejscowego przed wydaniem pozwolenia na budowę w wielu przypadkach jest utrudnione, ze względu na brak wyczerpujących definicji użytych pojęć lub określenie dopuszczenia zaistnienia pewnych faktów bez definicji zasad, na jakich to dopuszczenie może być realizowane. W kilku planach brakuje również określenia podstawowych parametrów i wskaźników urbanistycznych. W konsekwencji pozostające w obrocie prawnym miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wymagają dokonywania każdorazowo interpretacji ich ustaleń, co w konsekwencji może prowadzić do rozbieżności i nierównego traktowania uczestników postępowania przy uzyskiwaniu pozwolenia na budowę lub zatwierdzenia podziału nieruchomości.

6.2. Wnioski o sporządzenie bądź zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

W gminie Kostomłoty w latach 2018-2024 (wg stanu na koniec sierpnia 2024r.) zarejestrowano łącznie 75 wniosków o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (w tym 4 o zmianę studium). Rozmieszczenie wniosków zostało przedstawione na graficznym załączniku nr 3 do niniejszej analizy.

Tabela 2 – Rejestr wniosków o zmianę/sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty

Lp.	Data	Wnioskodawca	Nr działki	Obręb	Wnioskowane Przeznaczenie	Zgodność ze Studium	Symbol w Studium
1.	30.01.2018	os. fizyczna	130/1	Wichrów	Zabudowa przemysłowa	nie	RP
2.	07.02.2018	os. fizyczna	263/..., 306/2-306/26	Chmielów	Zabudowa wielorodzinna i jednorodzinna szeregowa	częściowo niezgodne (dla terenu ZP w studium)	ZP, M
3.	12.03.2018	os. fizyczna	181/1	Piotrowice	Zabudowa mieszkaniowa	tak	M
4.	13.04.2018	os. fizyczna	142/21, 142/20	Jakubkowice	Przeznaczenie zgodnie ze studium	tak (uwzględnione)	M
5.	31.07.2018	os. prawna	33/3, 33/4, 36/4	Kostomłoty	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	nie	UK
6.	13.11.2018	os. fizyczna	432, 433, 434, 436, 20	Kostomłoty	Usługi, przemysł	Dz. 432, 433, 436 – tak dz. 434 i 20 - częściowo zgodne	AG, UK, RP, G
7.	12.06.2019	os. prawna	36/4, 36/6, 33/3, 33/4,	Kostomłoty	Zabudowa mieszkaniowa	nie	UK

					jednorodzinna		
8.	03.02.2020	os. fizyczna	433	Kostomłoty	przemysł	tak	AG
9.	07.02.2020	os. fizyczna	89/10	Kostomłoty	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	tak	M
10.	12.08.2020	os. prawna	485/39	Kostomłoty	Produkcja, przemysł, usługi, stacja paliw	tak	AG
11.	19.02.2021	os. fizyczna	170/1	Chmielów	Zabudowa mieszkaniowa, zabudowa zagrodowa	nie	RP, G, UK
12.	12.07.2021	os. fizyczna	99/3	Piotrowice	Zgodnie ze studium	tak	M
13.	14.07.2021	os. fizyczna	263/..., 306/2-306/26	Chmielów	Zabudowa wielorodzinna i jednorodzinna szeregową	częściowo niezgodne (dla terenu ZP w studium)	ZP, M
14.	21.07.2021	os. fizyczna	24	Kostomłoty	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	nie	UK
15.	09.08.2021	os. fizyczna	43/2	Samsonowice	Usługi, produkcja	częściowo niezgodne	M
16.	27.08.2021	os. fizyczna	38	Paździorno	Zabudowa zagrodowa	tak (uwzględnione)	M
17.	29.09.2021	os. fizyczna	33	Wichrów	Zabudowa zagrodowa	tak (uwzględnione)	M, RP
18.	15.10.2021	os. fizyczna	481/11	Piotrowice	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	częściowo zgodne	UST, M
19.	04.11.2021	os. fizyczna	14/2, 15/1	Jenkowice	Zabudowa zagrodowa	tak (uwzględnione)	RP
20.	27.01.2022	os. fizyczna	237	Piotrowice	Zabudowa mieszkaniowa	tak	M
21.	03.05.2022	os. fizyczna	2/1	Budziszów	Zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa	tak	M
22.	09.05.2022	os. fizyczna	2/2	Budziszów	Zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa	tak	M
23.	20.09.2022	os. fizyczna	61	Ramułtowice	Zabudowa mieszkaniowa	tak (uwzględnione)	M
24.	28.09.2022	os. fizyczna	125/6, 125/9	Wichrów	Przeznaczenie dotychczasowe plus obsługa rolnictwa	tak (częściowo uwzględnione – dz. 125/9)	M, M/UK
25.	20.10.2022	os. prawna	64/2, 64/3, 64/4	Chmielów	Zabudowa mieszkaniowa	tak (uwzględnione)	M
26.	06.02.2023	os. fizyczna	75	Mieczków	Zabudowa zagrodowa	tak (uwzględnione)	RP
27.	20.02.2023	os. fizyczna	103	Piotrowice	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	nie	RP
28.	24.02.2023	os. fizyczna	274/2	Wichrów	Zabudowa mieszkaniowo-usługowa	tak (uwzględnione)	M
29.	27.02.2023	os. fizyczna	61	Ramułtowice	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	tak (uwzględnione)	M
30.	01.03.2023	os. fizyczna	192/5	Piersno	Mieszkaniowo-usługowe	tak (uwzględnione)	M
31.	10.03.2023	os. fizyczna	237/11, 237/10, 237/9, 237/8, 237/7,	Ramułtowice	Zmiana studium / mpzp/ Zatwierdzenie dokumentacji geologicznej złoża kruszywa naturalnego „Ramułtowice”	nie	RP, UK

32.	11.04.2023	os. prawna		Jakubkowice, Jenkowice, Piersno, Samborz, Świdnica Polska, Zabłoto	Zmiana studium / Farma fotowoltaiczna		RP, RL
33.	11.04.2023	os. prawna		Jenkowice, Karczyce, Samborz, Wichrów, Wilków Średzki	Zmiana mpzp/ Elektrownie wiatrowe	nie	
34.	18.04.2023	os. fizyczna	225/5	Osiek	Zmiana parametrów zabudowy	tak	M
35.	30.05.2023	os. prawna	51, 52, 3/2, 3/3, 3/4, 1/1, 49, 50/1, 50/2 – Jakubkowice 221, 222, 223, 224, 124, 128, 132/2 – Kostomłoty, 460/2, 460/3, 461, 459, 460/1 – Piotrowice 85/1, 83/1, 76 – Siemidrożyce 295, 294/2, 294/1 - Zabłoto	Jakubkowice, Kostomłoty, Piotrowice Siemidrożyce Zabłoto	Zmiana studium/Farma fotowoltaiczna, farma wiatrowa	częściowo uwzględniony – w obrębie działki 83/1	RP, G, AG, R/ES4, RL
36.	09.06.2023	os. prawna	51, 52, 3/2, 3/3, 3/4, 49, 50/1, 50/2, 51, 52 – Jakubkowice 221, 222, 223, 224, 124, 128, 132/2 – Kostomłoty, 460/2, 460/3, 461, 459, 460/1 – Piotrowice 85/1, 83/1, 76 – Siemidrożyce 295, 294/2, 294/1 - Zabłoto	Jakubkowice, Kostomłoty, Piotrowice Siemidrożyce Zabłoto	Zmiana mpzp/Farma fotowoltaiczna, farma wiatrowa	częściowo uwzględniony – w obrębie działki 83/1	RP, G, AG, R/ES4, RL
37.	12.06.2023	os. prawna	63, 64, 71/1, 72/1, 73, - Budziszów, 330/4-Piersno 237/7, 237/8, 237/9, 237/10, 237/11, 251/1, 100, 101, 102, 103, 106 – Ramułtowice 410, 413/1, 407/1, 409 – Świdnica Polska	Budziszów, Piersno, Ramułtowice, Świdnica Polska	Zmiana Studium/elektrownie fotowoltaiczne,		RP1, RL1
38.	09.08.2023	os. prawna	37/2	Jenkowice	Instalacja fotowoltaiczna	nie	M
39.	08.09.2023	os. fizyczna	62/1	Wilków	Zabudowa	nie	RP

				Średzki	mieszkaniowa		
40.	17.11.2023	os. fizyczna	35/2	Bogdanów	Zgodnie z planem obecnym; zmiana linii zabudowy	tak	M
41.	23.01.2024	os. fizyczna	238/344	Ramułtów	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	tak	M
42.	01.02.2024	os. fizyczna	291, 292/2	Świdnica Polska	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	nie	RP
43.	14.02.2024	os. fizyczna	538/1	Osiek	Zabudowa mieszkaniowa	nie	RP
44.	22.02.2024	os. fizyczna	197/3	Karczyce	Zabudowa mieszkaniowa	tak	M
45.	27.03.2024	os. fizyczna	242/1, 242/2	Ramułtów	Zabudowa mieszkaniowa	nie	RP
46.	27.03.2024	os. fizyczna	242/3	Ramułtów	Zabudowa mieszkaniowa	nie	RP
47.	29.03.2024	os. fizyczna	93/6	Chmielów	Zabudowa mieszkaniowa	tak	M
48.	16.04.2024	os. fizyczna	120/3	Jakubkowie	Zabudowa mieszkaniowa	nie	RP
49.	24.04.2024	os. fizyczna	117/2, 117/6, 117/7, 117/8, 117/9, 117/10	Piotrowice	Zabudowa mieszkaniowa	Tak – dz. 117/2 Nie - Pozostałe działki	M, RP
50.	25.04.2024	os. fizyczna	15	Paździorno	Zabudowa mieszkaniowa	tak	M
51.	14.06.2024	os. prawna		Jakubkowie, Kostomłoty, Piotrowice Siemidrożycze, Świdnica Polska, Wilków Średzki Zabłoto	Farma wiatrowa	nie	RP, AG, RL, R/ES4
52.	18.06.2024	os. fizyczna	129, 237/11	Ramułtów	Zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa i usługowa	Częściowo niezgodne	RP, UK, G
53.	18.06.2024	os. fizyczna	24, 25, 37	Ramułtów	Zabudowa mieszkaniowo-usługowa	częściowo tak	M, RP
54.	18.06.2024	os. fizyczna	180,181	Ramułtów	Zabudowa zagrodowa	tak (uwzględnione)	M
55.	18.06.2024	os. fizyczna	238/344	Ramułtów	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	tak	M
56.	02.07.2024	os. fizyczna	291, 292/2	Świdnica Polska	Zabudowa zagrodowa	tak	RP
57.	02.07.2024	os. fizyczna	15	Paździorno	Zabudowa mieszkaniowa	tak	M
58.	03.07.2024	os. prawna		Jakubkowie, Jenkowice, Kostomłoty, Piersno, Samborz, Wichrów, Zabłoto	Farma wiatrowa, elektrownia fotowoltaiczna	nie	
59.	09.07.2024	os. fizyczna	1/5, 1/6, 1/7	Budziszów	Zabudowa mieszkaniowo-usługowa, zabudowa zagrodowa	Częściowo tak (w zakresie zabudowy zagrodowej dla wszystkich działek,	RP, M

						zabudowa mieszkaniowo-usługowa tylko na działce 1/7)	
60.	10.07.2024	os. fizyczna	38	Ramułtowice	Zabudowa mieszkaniowo-usługowa	tak	M
61.	15.07.2024	os. fizyczna	334/5	Kostomłoty	Przeznaczenie bez zmian, zmiana parametrów	tak	M
62.	30.07.2024	os. fizyczna	135/4	Osiek	Zabudowa usługowa	tak	M
63.	02.08.2024	os. fizyczna	538/3	Osiek	Zabudowa nieoznaczona	tak	M
64.	05.08.2024	os. fizyczna	538/2	Osiek	cele budowlane	tak	M
65.	05.08.2024	os. fizyczna	289	Świdnica Polska	Zabudowa zagrodowa	tak	RP
66.	05.08.2024	os. fizyczna	293	Świdnica Polska	Zabudowa zagrodowa	tak	RP
67.	05.08.2024	os. fizyczna	292/1	Świdnica Polska	Zabudowa zagrodowa	tak	RP
68.	06.08.2024	os. fizyczna	4/2	Jarząbkowice	Zabudowa mieszkaniowo-usługowa	nie	RP
69.	07.08.2024	os. prawna	36/6, 33/3, 33/4, 36/4	Kostomłoty	Zabudowa jednorodzinna w zabudowie wolnostojące, bliźniaczej, szeregowej	nie	UK
70.	12.08.2024	os. fizyczna	538/1	Osiek	Zabudowa mieszkaniowa	tak	M
71.	14.08.2024	os. fizyczna	135/3	Osiek	Zabudowa usługowa	tak	M
72.	28.08.2024	os. fizyczna	161	Ramułtowice	Zabudowa mieszkaniowo-usługowa	nie	RP
73.	28.08.2024	os. fizyczna	22/1	Ramułtowice	Zabudowa mieszkaniowo-usługowa	nie	RP
74.	29.08.2024	os. fizyczna	22/2	Ramułtowice	Zabudowa mieszkaniowo-usługowa	nie	RP
75.	29.08.2024	os. fizyczna	36/2	Ramułtowice	Zabudowa mieszkaniowo-usługowa	tak	M

Oznaczenia tabeli:

	Wniosek o zmianę mpzp, niezgodny lub częściowo niezgodny ze studium
	Wniosek o zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
	Wniosek uwzględniony w sporządzonym już planie miejscowym, zgodny ze studium

W zakresie wnioskowanych funkcji w grupie wniosków zarejestrowanych w gminie, przeważają zdecydowanie wnioski dotyczące zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W analizie złożonych wniosków wzięto pod uwagę kwestie zgodności z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty, co pozwala stwierdzić czy ich uwzględnienie wiązałoby się również z koniecznością zmiany tego dokumentu, czy też nie. Z przeanalizowanych wniosków wynika, że znaczna ich część została już uwzględniona lub częściowo uwzględniona przy sporządzaniu kolejnych planów miejscowych (12 wniosków). Niezgodnych lub

częściowo niezgodnych ze studium jest 30 wniosków, co stanowi 40% wszystkich złożonych. Pozostałe 33 wnioski dotyczą wyłącznie zmiany planu miejscowego, ponieważ są one zgodne ze studium.

Spośród czterech wniosków złożonych o zmianę studium (częściowo uwzględnionych przy wcześniejszych zmianach) trzy dotyczą możliwości lokalizacji farm fotowoltaicznych i elektrowni wiatrowych. Jeden wniosek jest szczególnie istotny z uwagi na konieczność wprowadzenia w studium a następnie w planie miejscowym udokumentowanego złoża piasku i żwiru „Ramułowice” (decyzja nr 11184/2022) o powierzchni 27,1282 ha na obszarze działek nr 237/11, 237/10, 237/9, 237/8, 237/7 w obrębie Ramułowice. Jest to istotne z uwagi na obowiązujące przepisy art. 95 ust. 3 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. 2023 poz. 633), który to stanowi, że *„Zmiany konieczne dla ochrony udokumentowanych złóż kopalin, kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji wprowadza się w planach ogólnych gmin, miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz planach zagospodarowania przestrzennego województw w terminie (...) 2) 2 lat od dnia doręczenia właściwemu organowi wykonawczemu gminy kopii decyzji zatwierdzającej dokumentację geologiczną albo dodatek do tej dokumentacji.”* Nie ma przepisów przejściowych, które pozwalałyby uwzględnić udokumentowane złoża na dotychczasowych zasadach (wyjątek: zmiana studium dla złoża strategicznego).

W związku z powyższym zachodzi konieczność niezwłocznego przystąpienia do sporządzenia w pierwszej kolejności planu ogólnego a następnie zmiany planu miejscowego w wymaganym zakresie.

Z analizy przedstawionej na załączniku graficznym nr 3 wynika, że największa koncentracja wniosków o zmianę przeznaczenia nieruchomości występuje w części centralnej i zachodniej gminy w rejonie obrębów Kostomłoty, Siemidrożyce, Zabłoto oraz w części północnej w rejonie obrębu Ramułowice. Część wniosków obejmuje tereny, na których nie ma jeszcze obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania.

7. Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2016-2024

W latach 2016-2024 wydanych zostało 21 pozytywnych decyzji celu publicznego dotyczących budowy infrastruktury technicznej, budowy i rozbudowy kanalizacji sanitarnej, przebudowy dróg gminnych czy budowy oświetlenia ulicznego. Część decyzji (głównie inwestycji celu publicznego) wydana była na nieruchomości w kilku obrębach w ramach jednej decyzji.

Z kolei analizy wydanych decyzji o warunkach zabudowy wynika, że pozytywnych było 73, z czego najwięcej w obrębie Wilków Średzki - 19 decyzji i Świdnica Polska – 10 decyzji, z kolei w latach 2016-2024 nie wydano żadnej decyzji w obrębach: Osiek, Godków, Samsonowice, Jenkowice, Zabłoto, Wichrów, Szymanowice i Budziszów. Jedna pozytywna decyzja w ciągu 8 lat została wydana w obrębie Samborz, Karczyce i Bogdanów. Są wśród nich obręby, dla których opracowano i uchwalono miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego i tam nie są już wydawane decyzje o warunkach zabudowy.

Blisko 90% decyzji WZ wydawanych było na zabudowę mieszkaniową i zagrodową. Dane te odzwierciedlają wiejski charakter gminy. Spory udział decyzji inwestycji celu publicznego na infrastrukturę techniczną świadczy o sukcesywnym rozwoju gminy, ponieważ wiele z nich wynika właśnie z rozwoju mieszkalnictwa.

Zasadniczo, niezgodności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu ze studium w największym stopniu polegają na zezwoleniu na zabudowę na terenach rolnych (co dotyczy również zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej w ramach zabudowy zagrodowej).

Nie jest to odosobniony przypadek, ponieważ ustawowy brak konieczności zgodności decyzji ze studium skutkuje pogłębiającą się dysharmonią zakładanego rozwoju przestrzennego, od faktycznego. Tym samym gmina często nie może w pełni realizować przyjętej polityki przestrzennej, ponieważ nie dysponuje wystarczającymi narzędziami, żeby zapewnić sobie pożądaną kierunek rozwoju. Konsekwentna realizacja planów miejscowych na przestrzeni lat 2016-2024 pozwoliła w znacznym stopniu na uwzględnienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy.

8. Wnioski i rekomendacje

W niniejszym opracowaniu kompleksowo przeanalizowano dane dotyczące decyzji administracyjnych, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących, a także studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Analizie poddano również wnioski o zmianę planu miejscowego, bądź studium i w ślad za tym - planu miejscowego.

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty wykazuje brak aktualności w zakresie niektórych uwarunkowań. Pomimo tych braków, należy je nadal uznać za aktualne, ponieważ spełnia swoje zadanie – tj. jego ustalenia są wiążące dla planów miejscowych do czasu wejścia w życie planu ogólnego lub do dnia 31 grudnia 2025 r. Te zaś są sukcesywnie realizowane, a działania podjęte przez gminę prowadzą do całościowego pokrycia powierzchni gminy planami miejscowymi. Powadzi to do stopniowej eliminacji decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu. Jest to działanie słuszne, ponieważ w obecnej rzeczywistości prawnej jedynie w ten sposób można w klarowny sposób zrealizować politykę przestrzenną, której założenia zawiera studium. Przy opracowaniu nowego aktu planistycznego (planu ogólnego gminy Kostomłoty), dla zachowania ciągłości planistycznej, należy uwzględnić wypracowane i uchwalone w Studium kierunki rozwojowe Gminy.

Plany miejscowe dzielą się zasadniczo na 2 grupy: częściowo aktualne (czyli opracowane na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym lub niespełniające wszystkich wymaganych wytycznych m.in. w zakresie elektrowni wiatrowych czy złoża kruszywa naturalnego) oraz aktualne (czyli opracowane na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Plany miejscowe w latach 2016-2024 są realizowane poprzez wydane pozwolenia na budowę, w szczególności we wsi Kostomłoty, Chmielów, Piotrowice, Ramułowice, Wilków Średzki, Piersno i Świdnica Polska.

Wnioski o opracowanie, bądź zmianę planu miejscowego/studium są w dużej mierze składane przez właścicieli terenów i na niewielkie inwestycje za wyjątkiem wniosków o dopuszczenie lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych i wiatrowych. Należy rozważyć potrzebę, z korzyścią dla gminy, zwiększenia liczby instalacji odnawialnych źródeł energii, jako odpowiedź na wnioski inwestorów.

W analizowanym okresie zostało uchwalonych 30 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i 6 zmian studium głównie pod instalacje odnawialnych źródeł energii co świadczy o aktualności studium.

9. Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Dla realizacji celu, jakim jest pokrycie całego terenu gminy planami miejscowymi, pierwszym krokiem jest sporządzenie planu miejscowego dla obszarów, dla których nie obowiązuje żaden akt, w szczególności po wschodniej i zachodniej stronie miejscowości Kostomłoty, dla których to terenów studium przewiduje zabudowę mieszkaniową, usług komercyjnych oraz innych nieuciążliwych usług i działalności produkcyjnych a także tereny aktywności gospodarczej usługowo-produkcyjne.

Przy uwzględnieniu wniosków wynikających z przeprowadzonych w niniejszej ocenie analiz, proponuje się sukcesywne przystępowanie przez Radę Gminy Kostomłoty do sporządzania planów miejscowych według następującego harmonogramu: w pierwszej kolejności rekomenduje się przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego dla obszarów, dla których nie obowiązuje żaden akt, oraz dla terenów, które są zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego przyjętymi w Studium. Jednocześnie rekomendowane jest przystąpienie do planu ogólnego gminy Kostomłoty. Przyjęcie planu ogólnego zakłada się do końca 2025 r. tak, aby zachować ciągłość prac planistycznych (od dnia 01.01.2026 r. nie będzie możliwe uchwalenie planu ogólnego bez nowej strategii rozwoju gminy a w konsekwencji nie będą możliwe żadne zmiany obowiązujących miejscowych planów). W ślad za tym należy przystąpić do zmiany miejscowego planu w obrębie Ramułowice celem wprowadzenia udokumentowanego złoża piasku i żwiru „Ramułowice”. Termin na wprowadzenie tych zmian to dwa lata od otrzymania przez właściwy Organ kopii decyzji zatwierdzającej dokumentację geologiczną albo dodatek do tej dokumentacji. Jednocześnie warte rozważenia jest przygotowanie planu miejscowego pod odnawialne źródła energii zgodnie ze złożonymi wnioskami i jednocześnie objęcie tym opracowaniem obszarów, które jeszcze nie mają pokrycia planem miejscowym. W ostatniej kolejności, po uchwaleniu już planu ogólnego, można przystąpić, w miarę możliwości, do dokonania zmian punktowych.

Reasumując, działania gminy Kostomłoty w zakresie realizacji polityki przestrzennej należy uznać za słuszne, a dokumenty planistyczne mimo braku pełnej aktualności, mogą nadal stanowić podstawę do sporządzania planów miejscowych, czy też wydawania pozwoleń na budowę. Realizacja wielkoobszarowych planów miejscowych nie jest zdaniem łatwym, ale w gminie o takim charakterze jak Kostomłoty jest ona jak najbardziej realna i słuszna. Świadczy o tym liczba obowiązujących planów, które zajmują ponad 94% powierzchni gminy. Należy zatem nadal utrzymać politykę przestrzenną zmierzającą w tym kierunku, aby docelowo osiągnąć poziom 100% powierzchni gminy pokrytej planem miejscowym.

Załączniki graficzne.

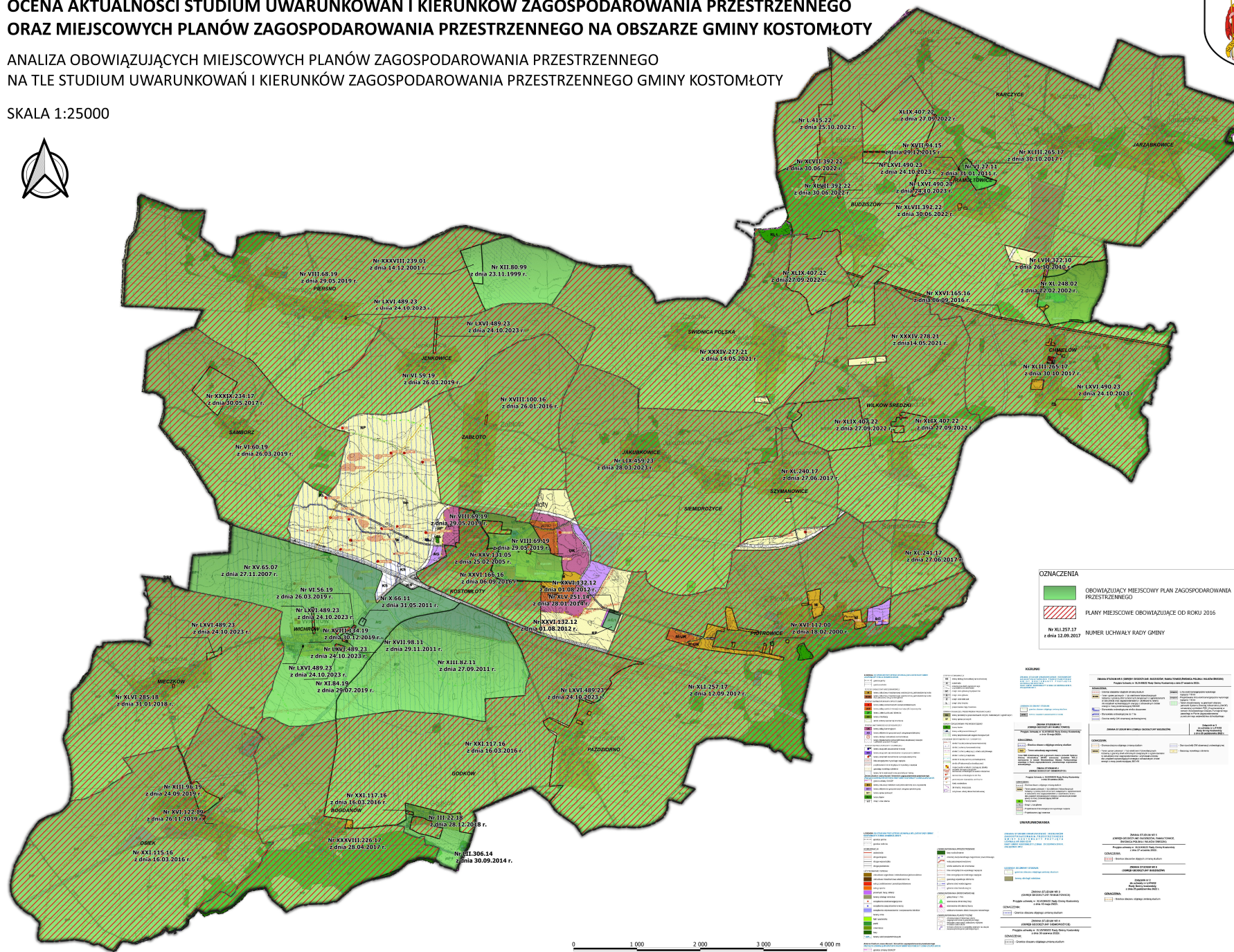
1. Wykaz zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kostomłoty;
2. Analiza obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na tle studium;
3. Analiza stanu zagospodarowania przestrzennego oraz wniosków o zmianę mpzp/studium na tle obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA OBSZARZE GMINY KOSTOMŁOTY



ANALIZA OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA TLE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOSTOMŁOTY

SKALA 1:25000

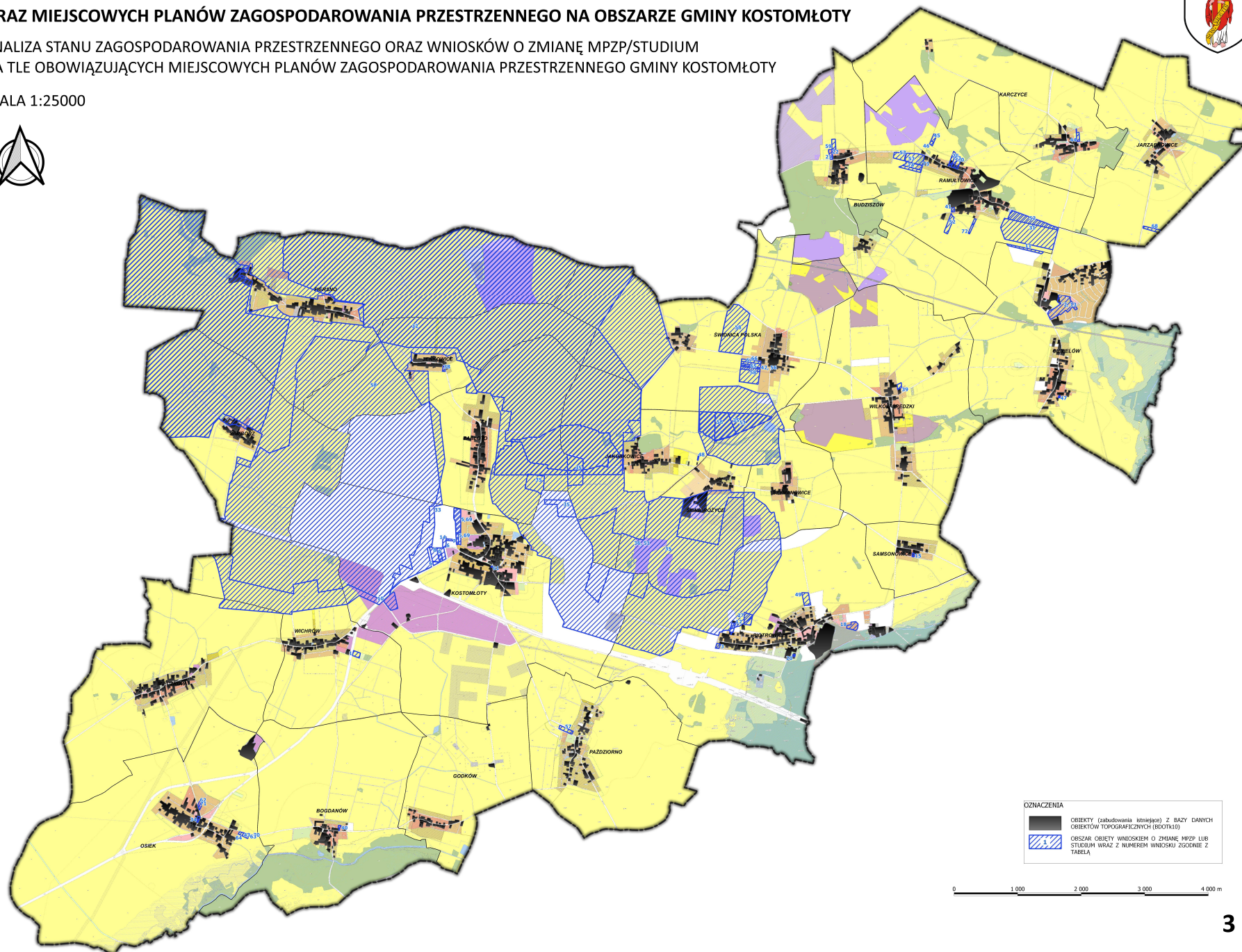


OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA OBSZARZE GMINY KOSTOMŁOTY



ANALIZA STANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ WNIOSKÓW O ZMIANĘ MPZP/STUDIUM NA TLE OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOSTOMŁOTY

SKALA 1:25000



Uzasadnienie

Obowiązek podjęcia niniejszej uchwały wynika z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2024 poz. 1130). Wójt Gminy co najmniej raz w ciągu kadencji przekazuje Radzie Gminy wyniki przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Uchwała stwierdza stopień aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty oraz poszczególnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z załącznikiem nr 1. „Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty” wykazuje, że opracowania planistyczne w zasadniczej większości są aktualne, a jedynie niewielka ich część różni się pomiędzy sobą stopniem aktualności z rozmaitych względów. Należy stwierdzić, że obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w gminie Kostomłoty pozostają w dalszym ciągu narzędziami umożliwiającymi prowadzenie racjonalnej polityki przestrzennej na terenie gminy Kostomłoty.

Reasumując, działania gminy Kostomłoty w zakresie realizacji polityki przestrzennej należy uznać za słuszne,

Ponadto ocena wykazuje, że polityka przestrzenna prowadzona przez gminę jest prowadzona w słusznym kierunku aby docelowo osiągnąć poziom 100% powierzchni gminy pokrytej planem miejscowym. Dokumenty planistyczne mimo braku pełnej aktualności, mogą nadal stanowić podstawę do sporządzania planów miejscowych, czy też wydawania pozwoleń na budowę.