



**BURMISTRZ  
ZĄBKOWIC ŚLĄSKICH**

- Projekt -

**ZMIANA STUDIUM  
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA I GMINY ZĄBKOWICE ŚLĄSKIE**

**TEKST ZMIANY STUDIUM**

**ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR .....  
RADY MIEJSKIEJ  
w ZĄBKOWICACH ŚLĄSKICH  
z dnia ..... 2010 roku**

**ZESPÓŁ AUTORSKI:**

arch. Edmund Kiełtyka - Członek ZOIU nr Z-39  
arch. Wojciech Korpala - Członek ZOIU nr Z-144  
mgr inż. Krzysztof Chłopeniuk  
mgr inż. Katarzyna Korpala  
mgr Andrzej Kurpiewski  
Leokadia Raczyńska

**Ząbkowice Śląskie, luty 2010 rok**

<b>ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA:</b>	
<b>I</b>	<b>INFORMACJE WPROWADZAJĄCE</b>
	Część 1 <span style="float: right;">str. 4</span>
	Część 2 <span style="float: right;">str. 5</span>
<b>II</b>	<b>UWARUNKOWANIA ROZWOJU MIASTA I GMINY</b>
1.	Struktura funkcjonalno–przestrzenna. <span style="float: right;">str. 7</span>
2.	Środowisko przyrodnicze. <span style="float: right;">str. 7</span>
3.	Środowisko kulturowe i ład przestrzenny. <span style="float: right;">str. 10</span>
4.	Systemy komunikacji i infrastruktury technicznej. <span style="float: right;">str. 12</span>
5.	Sfera społeczno–gospodarcza. <span style="float: right;">str. 14</span>
6.	Powiązania zewnętrzne. <span style="float: right;">str. 16</span>
<b>III</b>	<b>KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA i GMINY</b>
1.	Cele rozwoju. <span style="float: right;">str. 18</span>
2.	Strefy polityki przestrzennej. <span style="float: right;">str. 20</span>
3.	Kierunki zmian w strukturze osadniczej miasta i gminy; wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów. <span style="float: right;">str. 21</span>
4.	Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, obszary ochrony przyrody. <span style="float: right;">str. 30</span>
5.	Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego. <span style="float: right;">str. 31</span>
6.	Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. <span style="float: right;">str. 36</span>
7.	Kierunki i zasady kształtowania terenów otwartych, w tym rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej. <span style="float: right;">str. 39</span>
8.	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym. <span style="float: right;">str. 41</span>
9.	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. <span style="float: right;">str. 41</span>
10.	Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży, powyżej 2000 m <sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej. <span style="float: right;">str. 42</span>
11.	Obszary, dla których miasto i gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. <span style="float: right;">str. 42</span>
12.	Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych. <span style="float: right;">str. 42</span>
13.	Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny. <span style="float: right;">str. 43</span>
14.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji. <span style="float: right;">str. 43</span>
15.	Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych. <span style="float: right;">str. 44</span>
16.	Obszary problemowe. <span style="float: right;">str. 44</span>
17.	Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych. <span style="float: right;">str. 44</span>
<b>IV</b>	<b>UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU ZMIANY STUDIUM</b>
	<span style="float: right;">str. 45</span>

#### CZĘŚĆ GRAFICZNA „ZMIANY STUDIUM”:

1. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA i GMINY ZĄBKOWICE ŚLĄSKIE – skala 1:10000.
2. Uwarunkowania – skala 1:10000.

#### ZAŁĄCZNIKI:

- Nr1 – Charakterystyka historycznego rozwoju sieci osadniczej.
- Nr2 – Wykaz obiektów znajdujących się w rejestrze zabytków i ewidencji.
- Nr3 – Wykaz stanowisk archeologicznych na terenie miasta i gminy Ząbkowice Śląskie.
- Nr4 – Rejestracja graficzna stanowisk archeologicznych na terenie miasta i gminy Ząbkowice Śląskie.

#### UWAGA:

Załącznik nr 1 stanowi wyciąg ze Studium opracowanego w 2000r.;

Wykazy stanowią wyciągi z danych Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu – delegatura w Wałbrzychu;

Rejestrację graficzną stanowisk archeologicznych opracowano na podstawie danych z Urzędu j.w.

## I. INFORMACJE WPROWADZAJĄCE.

### CZEŚĆ 1

1. Niniejsze opracowanie, zwane dalej „Zmianą Studium”, stanowi zmianę „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ząbkowice Śląskie” uchwalonego Uchwałą NR I/1/2001 Rady Miejskiej w Ząbkowicach Śląskich z dnia 26 stycznia 2001 roku”.

„Zmiana Studium” została sporządzona z wykorzystaniem i na podstawie ww. opracowania, które w dalszej części tekstu zwane jest „Studium”.

2. Podstawami prawnymi sporządzenia „Zmiany Studium” są:

- 1) Uchwała Nr 30/2007 z dnia 30 marca 2007r. Rady Miejskiej w Ząbkowicach Śląskich o przystąpieniu do sporządzenia zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ząbkowice Śląskie;
- 2) Ustawa z dnia z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z późn. zm.) wraz z przepisami wykonawczymi;
- 3) Aktualne przepisy odrębne związane z gospodarką przestrzenną.

3. Sporządzenie „Zmiany Studium” poprzedzone zostało wykonaniem:

- 1) opracowania ekofizjograficznego dla obszaru gminy w skali 1:10.000 o zakresie i problematyce odpowiadającej ustaleniom rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz.U. Nr 155, poz. 1298);
- 2) zebraniem wniosków do zmian, w tym w trybie ustalonym obowiązującą ustawą;
- 3) uzupełniającej inwentaryzacji urbanistycznej i diagnozy stanu zagospodarowania wykonanych w trybie roboczym.

Dla celów opracowania pozyskano z zasobu urzędu marszałkowskiego mapy topograficzne w skali 1:10.000 dla całości terenu w układzie 1965 i dla części terenu w układzie 1992.

Mapy topograficzne w układzie 1965 stanowią podstawowy materiał kartograficzny, na którym opracowano rysunek „Zmiany Studium”.

4. Przy opracowaniu „Zmiany Studium” wykorzystano:

- 1) materiały wyjściowe służące do sporządzenia „Studium”, wymienione w Części 2 pkt 5,
- 2) uzupełniające i zaktualizowane dane do materiałów wyjściowych służących do sporządzenia Studium, w tym opracowania studialne i programowe dotyczące: trasy S5, ochrony przeciwpowodziowej, gospodarki wodno-ściekowej, ochrony środowiska (w tym gospodarki odpadami), strategii rozwoju miasta i gminy Ząbkowice Śląskie;
- 3) zestawienie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z lat 2004-2008,
- 4) ustalenia opracowań planistycznych, o których mowa w punkcie 5;
- 5) Plan zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego – uchwalony uchwałą Nr XLVIII/873/2002 z dnia 30 sierpnia 2002 roku przez Sejmik Województwa Dolnośląskiego.

5. Przeprowadzona analiza „Studium” wskazała, że uwarunkowania w nim określone nie uległy zmianie w zakresie: warunków przyrodniczych i kulturowych, infrastruktury technicznej i komunikacji. (powiązania zewnętrzne i struktura własności gruntów pozostają aktualne).

Zmianom podlega potencjał demograficzny, w szczególności na obszarze gminy, oraz elementy związane z gospodarczym rozwojem miasta i gminy.

Zachowały aktualność wyspecyfikowane w „Studium” obszary problemowe, a z uwagi na nowe potencjalne zjawiska gospodarcze możliwości rozwojowe ich zestaw uległ rozszerzeniu.

Zakres merytoryczny uwarunkowań określony w „Studium” odpowiada problematyce ustalonej w obowiązującej ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z powyższym pozostawiono je w redakcji pierwotnej (wynikającej z ustawy z 1994r.) i uzupełniono o wspomniane wyżej zmiany i

wnioski wynikające z nich dla kierunków rozwoju przestrzennego. Uzupełnienia te zostały przedstawione i omówione w części tekstowej „Zmiany studium”.

6. Istotnym elementem warunkującym przyjęte w „Zmianie Studium” kierunki rozwoju przestrzennego były przesądzenia lokalizacyjne i standardy urbanistyczne wynikające z opracowanych i uchwalonych od 1999r. do września 2008r. 38 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów miasta i gminy oraz projekty: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbkowice Śląskie (opracowywany przez Pracownię ”P.A. NOVA” Sp. z o.o. z Gliwic) i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego złoża migmatytu „Kluczowa”. W zakresie rozwiązań dotyczących kierunków rozwoju przestrzennego miasta Ząbkowice Śląskie w niniejszej zmianie Studium przyjęto kierunki rozwoju określone w projekcie planu.
7. Tekst i rysunki „Zmiany Studium” są opracowaniami jednolitymi składającymi się z tekstu i części graficznej w skali 1:10000.  
Część tekstowa „Zmiany Studium” stanowi tekst jednolity.  
Część graficzną „Zmiany Studium” dotyczy uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego określono w całości na nowym rysunku wykonanym w skali 1:10.000.  
Projekt „Zmiany Studium” opracowany został w Jeleniogórskim Biurze Planowania i Projektowania Spółka z o.o. z siedzibą w Jeleniej Górze.

## CZĘŚĆ 2

1. „Zmiana Studium” określa cele i kierunki polityki przestrzennej prowadzonej przez samorząd. Jest dokumentem, z mocy ustawy, obowiązkowo sporządzonym przez każdą z gmin. Niniejszy tekst zawiera informacje opracowane w sposób syntetyczny, dane dotyczące uwarunkowań środowiska przyrodniczego i kulturowego gminy jak i środowiska społeczno - gospodarczego oraz informacje na temat kształtowania kierunków i polityki przestrzennej dla obszaru miasta i gminy, opracowanych w sposób szczegółowy.  
„Zmiana Studium” stanowi odniesienie i źródło informacji koordynacyjnych dla opracowywania planów miejscowych oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydawanych bez planu miejscowego.  
Pełne opracowanie „Zmiany Studium” obejmuje:
  - tekst „Zmiany Studium” wraz załącznikami;
  - część graficzną;
    - plansze uwarunkowań w skali 1:10000,
    - plansza kierunków zagospodarowania w skali 1:10.000 w układzie całej gminy.
2. „Zmiana Studium” po zaopiniowaniu i uzgodnieniu przez organy, o których mówi Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 z2003r. z późn. zm.) podlega uchwaleniu przez Radę Gminy. Opracowanie nie jest przepisem gminnym, lecz jawnym dokumentem o charakterze strategicznym, zawierającym normy określające kierunki i sposoby działania organów i jednostek administracyjnych gminy.  
Opracowanie jest dokumentem kierownictwa wewnętrznego. Przyjęty stopień szczegółowości wyczerpuje zakres wynikający z ustaleń przepisów art. 10 Ustawy oraz Rozporządzenia M.I. z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. Nr118 z 2004r.)
3. Problematyka „Zmiany Studium” oprócz wymagań ustawowych, jest dostosowana do wymagań wynikających z charakteru i specyfiki gminy. Poszczególne zagadnienia ujęte zostały według wyodrębnionych elementów jego struktury funkcjonalno-przestrzennej.
4. „Zmiana Studium” składa się z dwóch części:

- a. Część pierwsza zawiera syntetyczną diagnozę stanu zagospodarowania i uwarunkowań rozwoju gminy z uwzględnieniem charakterystyki funkcjonalno-przestrzennej, uwarunkowań przyrodniczych i kulturowych, uwarunkowań związanych z rozwojem społeczno-gospodarczym i struktury własności, zawiera uwarunkowania zewnętrzne oraz wyodrębnia obszary problemowe w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy, jak również określa przyczyny zagrożenia środowiska.
  - b. Druga część „Zmiany Studium” określa kierunki rozwoju przestrzennego gminy, zgodnie z problematyką określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003r.
5. „Zmiana Studium” nie może pełnić funkcji prawnych, które nowa ustawa wiąże z przewidzianymi w niej planami miejscowymi. Choć obydwa dokumenty (studium i plan miejscowy) pełnią rolę narzędzi służących do osiągnięcia celów stawianych wobec zagospodarowania przestrzennego (z art. 1 ust.2), jednak ich cechy i funkcje prawne są diametralnie różne od siebie. Studium nie może wyrażać ustaleń zastrzeżonych dla zaliczanego do przepisów gminnych planu miejscowego.
6. Materiały wejściowe do „Studium”:
- 1) Opracowanie planistyczne:
    - Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego gminy Ząbkowice Śląskie, wraz z tekstem z 1993r.;
    - Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego miasta Ząbkowice Śląskie, wraz z tekstem z 1994r.
  - 2) Pozostałe opracowania:
    - Materiały statystyczne w rocznikach i publikacjach WUS;
    - Mapy ewidencji gruntów wraz z wypisami z ewidencji gruntów w układzie struktur własnościowych;
    - Kierunki strategii rozwoju miasta i gminy Ząbkowice Śląskie.

## II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU MIASTA I GMINY

### 1. STRUKTURA FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNA

Wg lokalizacji administracyjnej Miasto i Gmina Ząbkowice Śląskie, położona jest na południu województwa Dolnośląskiego. Natomiast wg jednostek geograficznych położona jest na Przedgórzu Sudeckim pomiędzy górami Sowimi i Bardzkimi a Wzgórzami Niemczańsko - Strzelińskimi.

Powierzchnia gminy Ząbkowice Śląskie wynosi 146,1 km<sup>2</sup> w tym powierzchnia miasta Ząbkowice Śląskie – 13,66 km<sup>2</sup>.

Obszar gminy graniczy:

- od północy      ➤ z gminą Piława Górna  
                         ➤ z gminą Niemcza  
                         ➤ z gminą Ciepłowody
- od zachodu      ➤ z gminą Stoszowice
- od wschodu      ➤ z gminą Ziębice  
                         ➤ z gminą Kamieniec Ząbkowicki
- od południa      ➤ z gminą Bardo

W skład sieci osadniczej wchodzi jednostki:

- miasto:      Ząbkowice Śląskie
- wsie:      Kluczowa, Sulistawice, Brodziszów, Koziniec, Olbrachcie, Zwrócona, Szklary (wraz z przysiółkami: Rakowice, Siodłowice), Bobolice (wraz z przysiółką Kolonia Bobolice) Jaworek, Sieroszów, Stolec, Strąkowa, Grochowiska, Pawłowice, Braszowice, Tarnów

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy można wyodrębnić:

- obszary o wiodącej funkcji rolniczej –przestrzenie dominujące w gminie i obejmujące około 80 % jej powierzchni,
- obszary o funkcji przemysłowej – obejmujące głównie północno – wschodnią część miasta oraz fragmenty zachodniej i wschodniej jego części, a na terenie gminy obszary eksploatacji surowców mineralnych położone w północnej i w południowo-zachodniej częściach gminy,
- obszary o funkcji przetwórstwa rolnego – związane głównie z w/w obszarami o funkcji przemysłowej,
- obszary osadnicze o wiodącej funkcji mieszkaniowo-usługowej obejmujące miasto
- obszary osadnicze o wiodącej funkcji mieszkaniowej i zagrodowej obejmujące 16 miejscowości wiejskich wraz z 3 przysiółkami.

### 2. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

1) W części dotyczącej uwarunkowań środowiska przyrodniczego ujęto wszystkie te aspekty „dane nam przez naturę”, które z jednej strony są bezsprzecznie walorami gminy zaś z drugiej strony mogą stanowić pewnego rodzaju bariery rozwojowe.

2) Wg szczegółowego zestawienia jednostek fizyczno-geograficznych na terenie gminy wyodrębniono jednostki:

- Kotlina Ząbkowicka,
- Wzgórze Gumińskie,
- Wzgórze Szklarskie,
- Wzgórze Dobrzeńskie,
- Wysoczyzna Ziębicka,
- Masyw Grochowski,
- Kotlina Stoszowicka.

Pod względem budowy geologicznej obszar składa się z:

- piętra platformowego cechsztynu okresu jury - obejmujący pas ciągnący się od Barda przez Ząbkowice w kierunku Wrocławia,

- utwory metamorficzne wzgórz Strzelińsko - Kamienieckich (obejmujący wschodnią część gminy),
  - masyw gnejsowy Gór Sowich (obejmujący zachodnią część gminy),
  - intruzje ultrazasadowe i zasadowe wokół bloku sowiogórskiego (obejmujący okolice wsi Szklary i Braszowice).
- 3) Stopień zalesienia gminy nie jest zbyt duży. Lasy zajmują jedynie około 7% całej jej powierzchni. Największe obszary leśne znajdują się w północno - wschodniej części gminy, w pobliżu wsi Szklary i Sieroszów. Pomiędzy wsiami Jaworek a Stolec znajdują się rezerwat przyrody oraz proponowany obszar SOO „Natura 2000” tzw. „Skałki Stoleckie”.
- Wg struktury wieku drzewostanu najliczniejszą grupę stanowią drzewa liczące 60-80 lat. Lasy znajdujące się na terenie gminy posiadają kategorie wodochronne i glebochronne. Na obszarach osadniczych znajdują się pomniki przyrody, będące pod ochroną. Występują również kompleksy zielone tj: park miejski w Ząbkowicach Śląskich, parki podworskie we wsiach Koziniec, Zwrócona, Kluczowa, Bobolice, Sieroszów, Stolec i Tarnów.
- 4) Sieć rzeczna gminy tworzą:
- rzeka Budzówka – dopływ Nysy Kłodzkiej – przepływająca przez miasto Ząbkowice Śląskie,
  - potok Zatoka – dopływ Budzówki – przepływający przez wieś Bobolice i Ząbkowice Śląskie,
  - rzeka Jadcowa – przepływająca przez wieś Olbrachcice i miasto Ząbkowice Śląskie,
  - pozostałe potoki i ciek wodne to: Grabnik, Skorżyna, Węża, Ślęza oraz pomniejsze dopływy.
- Spośród dolin rzecznych wyróżnia się dolina rzeki Budzówki, w szczególności jej odcinek od ujścia rzeki Jadcowa do planowanego zbiornika „Tarnów”. Jest to pięknie wykształcona, naturalna dolina podgórskiej rzeki, której bogato obudowane koryto meandruje pośród łąk i zadrzewień. Cechuje ją bardzo duże bogactwo gatunkowe roślin. Są to przede wszystkim gatunki łąkowe i murawowe, ale także zachowane w półnaturalny stanie zbiorowiska łąkowych. Znajdują się tam stanowiska zimowita jesiennego (*Colchicum autumnale*) – rośliny podlegającej ochronie czynnej, oraz częściowo chronionych: kaliny koralowej i pierwiosnka wyniosłego.
- 5) Część obszaru gminy położona w zlewni rzeki Budzówki znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęć wody pitnej dla Wrocławia, wyznaczonej decyzją Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu RLS gw I 053/17/74 z 31.03.1974r. W obszarze tym zakazuje się lokalizacji zamierzeń mogących mieć wpływ na pogorszenie jakości i zmniejszenie wielkości wód zasilających ww. ujęcia.
- 6) Nieznaczny fragment lasów gminy o pow. 1,57ha położonych w północno – wschodniej części gminy, w obrębie Sieroszów, wchodzi w skład Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Niemczańsko – Strzelińskie”.
- 7) Na terenie gminy ustanowionych jest 10 pomników przyrody, wśród nich 9 to twory przyrody ożywionej, z których 3 usytuowane są na terenie miasta. Przeprowadzone przy opracowaniu ekofizjografii konfrontacje dokumentacji stanu prawnego i oznaczenia obiektów w terenie wskazują, na różnice między dokumentami prawnymi, listą W.K.P i oznaczeniami w terenie, co do ilości obiektów w mieście ( podczas inwentaryzacji odnotowano 4 drzewa oznaczone tabliczkami pomników przyrody, a nie ujęte te w spisie W.K.P.)
- W części graficznej opracowań ekofizjograficznych przyjęto oznaczenia pomników przyrody zinwentaryzowane w terenie.
- 8) Pod względem przydatności rolniczej można sklasyfikować gleby występujące na obszarze gminy jako dobre i bardzo dobre orne pszenne. Zarówno klimat, budowa geologiczna podłoża jak i ukształtowanie terenu korzystnie wpływają na rozwój



rolnictwa. Jedynie znikomy odsetek gruntów rolnych zlokalizowany w okolicy wsi Kluczowa, Brodziszów, Szklary, Pawłowice, Grochowiska i Strąkowa zaliczany jest do IV i V klasy bonitacyjnej. Pozostały teren gminy został sklasyfikowany jako III klasa bonitacyjna gdzie klasa ta dotyczy zarówno kompleksów gleb ornych i gleb łąkowych. Na ogólną powierzchnię gminy, wynoszącą 14614ha, 83,6% tj. 12218ha, stanowią użytki rolne z czego 88% to grunty orne, a pozostałe j 12% stanowią łąki, sady i pastwiska oraz grunty pod stawami i rowami.

Wg klasyfikacji rodzajów gleb, na obszarze gminy wyodrębniamy:

- mady rzeczne,
- gleby brunatnoziemne – brunatne właściwe,
- gleby wapnicowe – rędziny.

Grunty pod lasami zajmują 1218ha to jest 7,4% pow. ogólnej; grunty zadrzewione i zakrzaczone 95ha to jest 0,6% pow. ogólnej, a grunty pod wodami 40ha to jest 0,3% pow. ogólnej.

Tereny zainwestowane w gminie zajmują 1080ha, to jest 7,4% pow. ogólnej.

- 9) Klimat występujący na obszarze gminy zaliczamy do umiarkowanego wilgotnego i umiarkowanego ciepłego klimatu podgórskiego. Ten łagodny klimat stanowić może podstawę do rozwoju rolnictwa i turystyki. Średnia roczna temperatura powietrza wynosi 7-8°C. Przeważający kierunek wiatru - z południa na północ. Roczna suma usłonecznienia wynosi 1400h. Roczna suma opadów waha się w granicach 650mm. Roczna wilgotność względna wynosi około 78%.
- 10) W wyniku przeprowadzonych prac poszukiwawczo-rozpoznawczych i dokumentacyjnych, na terenie miasta i gminy udokumentowane zostały następujące złoża surowców mineralnych:
- złożo Albertów – ility ceramiki budowlanej,
  - złożo Sadlno – węgiel brunatny,
  - złożo Barbara-Sadlno – gliny ceramiczne,
  - złożo Szklary-obszar Szklana Góra – rudy niklu,
  - złożo Szklary-obszar Wzgórze Koźmickie – rudy niklu,
  - złożo Szklary-obszar Wzgórze Siodłowe – rudy niklu,
  - złożo Kluczowa – migmatyt,
  - złożo Braszowice – gabra,
  - złożo Braszowice - magnetyt,
  - złożo Brodziszów I – sjenit,
  - złożo Brodziszów-Kłóśnik Pole A (łom W) – sjenit,
  - złożo Brodziszów-Kłóśnik Pole B (łom N) – sjenit,
  - złożo Brodziszów-Kłóśnik Pole B – granodioryt,
  - złożo Brodziszów I – granodioryt,
  - złożo Ząbkowice – gabra.

Z powyższych złóż jedynie: Brodziszów-Kłóśnik Pole A (łom W), Brodziszów-Kłóśnik Pole B (łom N) i Albertów, są niekolizyjne. Pozostałe są w części lub w całości kolizyjne.

Dla złóż ustanowiono tereny obszary i tereny górnicze:

- Braszowice II (złożo gabra),
- Brodziszów-Kłóśnik – Pole A (łom W),
- Brodziszów-Kłóśnik – Pole B (łom N),
- Konstany II.

Na terenie gminy zakwalifikowano jako obszary perspektywiczne (prognostyczne):

- rejon Grochowca – serpentynit.

Zwiadowcze badania geofizyczne wykonane w rejonie Kluczowej – Kozińca oraz Kluczowej - B wykazały występowanie amfibolitów i granodiorytów.

- 11) Zagrożenia środowiska przyrodniczego:

- zanieczyszczenia atmosfery – główną przyczyną tych zanieczyszczeń jest przede wszystkim nieekologiczna gospodarka ciepła oparta w przeważającej większości na lokalnych i indywidualnych kotłowniach opalanych węglem kamiennym - zagrożenie to występuje na obszarach zurbanizowanych miasta i wsi. Inną z przyczyn zanieczyszczenia atmosfery jest nadmierne wydzielanie spalin i gazów powodowane nadmiernym ruchem samochodowym w okolicy drogi nr 8;
- zanieczyszczenia wód – powodowane nieuregulowaną gospodarką ściekami tzn. bezpośrednim odprowadzaniem nieczystości komunalnych i gospodarczych do rzek,
- zanieczyszczenia gleb - wynikające z ich nadmiernej chemizacji;
- zanieczyszczenia atmosfery oraz związane z istnieniem dzikich wysypisk odpadów.

### 3. ŚRODOWISKO KULTUROWE I ŁAD PRZESTRZENNY.

- 1) Określając środowisko kulturowe nie odniesiono się jedynie do zasobów dziedzictwa kulturowego, lecz objęto wszystko to „co dokonał i stworzył człowiek”, co jest jego ingerencją w środowisko przyrodnicze tj.: infrastruktura techniczna, sieci komunikacyjne (kołowe i kolejowe), zabudowa mieszkaniowa, przemysłowa itp.
- 2) Sieć osadnicza obszaru gminy Ząbkowice Śląskie kształtowała się już od XI –XIIw. (wg historycznych zapisów). W 1287r Ząbkowice występują już jako zorganizowane miasto. Trawione zarazami i pożarami, niszczone wojnami, odbudowywane i przebudowywane powiększało się na przestrzeni wieków. Zabudowa miasta rozwijała się w kierunkach zachodnim, wschodnim i południowym.
- 3) Rozwój gospodarczy i przestrzenny osad wiejskich gminy uzależniony był od zamożności właścicieli jak również od stabilizacji majątkowej. Wsie które przez długie okresy czasu pozostawały w rękach jednej rodziny jak np. Hohenzollerów, Strawitzów lub należały do dóbr kościelnych, rozwijały się lepiej niż te które należały w krótkim okresie czasu przez kilku właścicieli. Do wsi które należały do w/w rodów jak i do majątku Kościoła należały: Jaworek, Sieroszów, Pawłowice, Strąkowa, Zwrócona, Braszowice, Grochowiska, Bobolice, Siodłowice, Szklary.
- 4) Pozostałością historyczną wszystkich jednostek osadniczych są liczne zabytki znajdujące się pod ochroną konserwatorską , wpisane do rejestru zabytków. Należą do nich:
  - układ urbanistyczny starego miasta Ząbkowice Śląskie,
  - kościoły, ratusz, krzywa wieża, ruiny zamku, mosty, budownictwo mieszkalne w Ząbkowicach Śląskich,
  - zespoły pałacowe we wsiach: Stolec, Kluczowa, Brodziszów, Sieroszów, Bobolice,
  - parki we wsiach Koziniec i Tarnów,
  - dwór we wsi Zwrócona oraz oficyna dworska we wsi Jaworek,
  - zespoły kościelne na obszarach wszystkich wsi.
 (Charakterystykę historycznego rozwoju sieci osadniczej zawiera Załącznik Nr1 ,a szczegółowy wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków i do ewidencji zawiera Załącznik Nr 2 do niniejszego opracowania).
- 5) Wartością gminy a jednocześnie pewnym ograniczeniem są liczne stanowiska i obszary archeologiczne, rozmieszczone po całym obszarze gminy. Największe skupiska znajdują się w mieście Ząbkowice Śląskie oraz w okolicy wsi Braszowice, Stolec, Tarnów, Grochowiska, Bobolice, Jaworek, Zwrócona, Olbrachcice Wielkie. (Szczegółowy wykaz stanowisk archeologicznych stanowi załącznik nr 3 niniejszego opracowania).
- 6) W opracowanym w 1996r. „Studium Historyczno–Urbanistycznym Ząbkowic Śląskich”, w celu ochrony historycznych układów urbanistycznych i obiektów architektonicznych, zaproponowano wyodrębnienie w mieście następujących stref ochrony konserwatorskiej i zasady ich zagospodarowania:
  - a) Strefę „A” – obejmującą ośrodek staromiejski w obrysie średniowiecznych murów obronnych wraz z zamkiem, kościół p.w. Św. Jadwigi.

W strefie „A” ochronie podlegają:

- układ planistyczny w zakresie:
  - rozplanowanie ulic i placów,
  - zarys bloków urbanistycznych,
  - wewnętrzne podziały kwartałów na historyczne działki budowlane i siedliskowe,
  - średniowieczne zespoły architektoniczne wraz z ukształtowanie terenu i zachowaną zielenią;
- obiekty zabytkowe:  
Nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji urbanistycznej i budynków zabytkowych w zakresie i gabarytów i formy architektonicznej.

b) Strefę „B” – obejmującą układy przestrzenne znajdujące się poza ośrodkiem historycznym tj. terenów powstałych osiedli na osnowie dróg wylotowych do Wrocławia, Ziębic, Srebrnej Góry i Kłodzka.

W strefie „B” ochronie podlegają zasadnicze elementy historycznego planowania oraz obiekty zabytkowe.

Nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie rozplanowania, skali i bryły.

c) Strefę „K” ochrony krajobrazu, wiążącą poszczególne enklawy urbanistyczne i obejmująca obszar położony na zachód i północny zachód od Starego miasta, osiedle z klasztorem Pallotynów, ekosystem rzeki Budzówki i potoku Zatoka.

W strefie „K” ochrona podlega na:

- konserwacji zachowanych elementów zabytkowych układu terenu, zieleni, cieków wodnych i odtwarzaniu zniszczonych elementów terenów urządzonych,
- konserwacji krajobrazu naturalnego związanego przestrzennie z historycznym założeniem urbanistycznym.

d) Strefę „E” ochrony ekspozycji zespołów lub obiektów zabytkowych oraz ochrony ich panoramy. Są to punkty widokowe mające chronić wgląd na Stare Miasto oraz na niektóre związane z nim obiekty.

Podstawowe wskazania dla strefy „E”:

- ochronie podlega wgląd na sylwetę miasta zabytkowego, w obszarze położonym między wzgórzem miejskim a drogą krajowa nr 8 oraz wyniesieniem ul. Chrobrego nie należy lokalizować obiektów wielkokubaturowych lub wysokich naruszających sylwetę miasta.

e) Strefę „W” obejmującą tereny o rozpoznanej zawartości reliktyw archeologicznych podlegających ochronie konserwatorskiej np.: grodziska, wzgórza zamkowe, tereny zburzonych fortyfikacji w mieście Ząbkowice Śląskie strefą tą objęto teren zamku w obrębie zajmowanego obszaru, na północy i wschodzie do ogrodzenia, na południu i zachodzie do skarpy oraz teren z kościołem p.w. Św. Jadwigi (d. wieś Sadlno).

Podstawowe wskazania dla strefy W:

- na obszarze zakazana jest wszelka działalność budowlana nie związana bezpośrednio z konserwacją lub rewaloryzacją tego terenu;
- jakiegokolwiek prace ziemne powinny być poprzedzone pracami archeologicznymi.

f) Strefę „OW” obejmującą obszary domniemanej zawartości ważnych reliktyw archeologicznych. Obszary te są zastrzeżone jako tereny obserwacji archeologicznej. Strefą tą są objęte tereny dawnej wsi Sadlno (w granicach strefy B) oraz obszar położony na południe od tych terenów.

Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze winny być zaopiniowane przez konserwatora zabytków;

7) Zabudowa wielu wsi, w dużej mierze uległa na przestrzeni wielu lat znacznej dekapitalizacji (szczególnie dotyczy ona zabudowy starej, sprzed 1945r.). Stan dewastacji spowodowany był brakiem funduszy na remonty i konserwacje jak

również brakiem utożsamiania się z regionem napływowej ludności, zastojem ekonomiczno-społecznym, ciągłą migracją społeczeństwa.

- 8) Wszystkie wsie na terenie gminy Ząbkowice Śląskie wyróżniają się zabudową mieszaną ze znaczną przewagą zabudowy zagrodowej. Jedynie wieś Szklary posiada zabudowę przemysłową związaną z istnieniem huty niklu (obecnie nieczynnej).
- 9) Dominującym układem struktury osadniczej jest typ wsi o zabudowie łańcuchowej. Niektóre tylko wsie posiadają inny układ np. owalnicy – wieś Jaworek oraz część Szklar – Rakowice.
- 10) Zagrożenie środowiska kulturowego dotyczy:
  - istniejących zabytków, szczególnie będących pod ochroną konserwatorską niszczenie ww. substancji powodowane brakiem funduszy, brakiem remontów i konserwacji;
  - obszarów i układów funkcjonalno-przestrzennych – poprzez wprowadzanie innych, obcych form architektonicznych, często szpecących istniejący krajobraz;
  - obszarów zabudowanych położonych w pobliżu cieków wodnych – narażonych na zalania podczas powodzi.

#### **4. SYSTEMY KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.**

- 1) Układ komunikacyjny na obszarze gminy tworzą:
  - a) sieć dróg o znaczeniu podstawowym (krajowe i wojewódzkie): nr 8, nr 382 i nr 385 oraz pozostałe drogi powiatowe i gminne.

Gęstość sieci dróg na obszarze gminy jest zadowalająca. Do każdej miejscowości zapewniony jest dojazd. Natomiast stan techniczny ww. dróg nie jest najlepszy, miejscami bardzo zły, szczególnie na odcinkach wiejskich. Zła nawierzchnia, wąskość pasów jezdnych, brak poboczy, brak parkingów oraz brak chodników to najczęściej spotykane wady.

Wszystkie najważniejsze szlaki komunikacyjne (droga krajowa i drogi wojewódzkie) przebiegają przez Ząbkowice. Jedynie droga nr 8 przebiega obwodnicowo, jednak nie omija całego miasta, a jedynie rozdziela je na dwie części;
  - b) jedna czynna linia kolejowa relacji Legnica – Ząbkowice – Kamieniec Ząbkowicki. – nr 137. Istnieją również nieczynne linie kolejowe: relacji Dzierżoniów – Bielawa – Srebrna Góra – Ząbkowice nr 318 (na fragmencie o rozebranym torowisku trasa wykorzystana jest jako ścieżka rowerowa), linia kolejowa relacji Ząbkowice – Ciepłowody – Kondratowice nr 320.
- 2) Zaopatrzenie w media:
  - a) zaopatrzenie w wodę:
    - miasto Ząbkowice Śląskie posiada wodociągową sieć miejską. Z sieci tej korzysta 99,9% mieszkańców. Długość sieci wynosi 30,3 km. Główne ujęcie wody zaopatrujące miasto znajduje się we wsi Olbrachcice, a wspomaga je ujęcie położone w mieście przy ul. Powstańców Warszawy;
    - na terenie gminy długość sieci wodociągowej wynosi 62,6 km. Sieć ta obsługuje 79% mieszkańców wsi gminnych. Sieci wodociągowej nie posiadają wsie i przysiółki: Bobolice, Rakowice, Siodłowice, Sulistawice i Szklary Wieś, pozyskując wodę ze studni kopanych. Sieć zasilana jest z ujęć wód podziemnych, które znajdują się w mieście przy ul. Powstańców Warszawy oraz we wsiach: Brodziszów, Tarnów, Olbrachcice, Stolec, Braszowice i Szklary;
  - b) zaopatrzenie w gaz:

Miasto Ząbkowice Śląskie jest zaopatrywane w gaz sieciowy. Długość sieci wynosi 25,9km. Z sieci gazowej korzysta ok. 98,9% ludności miasta. Na obszarze gminy większość wsi korzysta z gazu bezprzewodowego tj. w butlach. Jedynie wsie Jaworek, Olbrachcice i Brodziszów posiadają gaz przewodowy.

Przez obszar gminy przebiegają gazociągi:

- wysokiego ciśnienia relacji Ołtaszyn – Ząbkowice Śląskie – Kudowa o średnicy nominalnej DN350/300 i ciśnieniu nominalnym PN 6.3Mpa. Na północ od Ząbkowic Śląskich zlokalizowana jest stacja redukcyjno-pomiarowa I<sup>0</sup> „Zwrócona”,
- podwyższonego średniego ciśnienia o relacjach:
  - Dzierżonów – Brodziszów – Zwrócona – Bardo o średnicy nominalnej DN250 i ciśnieniu nominalnym 1,6Mpa; w sąsiedztwie północnej części wsi Brodziszów zlokalizowana jest stacja redukcyjno-pomiarowa I<sup>0</sup> „Brodziszów”;
  - Zwrócona – Ziębice o średnicy nominalnej DN250 i ciśnieniu nominalnym 1,6MPa.

Wzdłuż gazociągów należy przyjmować strefę ochronną / kontrolowaną, w obszarze której zagospodarowanie terenu i lokalizacja obiektów podlegają uzgodnieniu z operatorem sieci, w zakresie zapobiegania negatywnemu wpływowi na trwałość i prawidłowość eksploatacji sieci.

Szerokości stref, liczone od poszczególnych gazociągów, powinny wynosić:

- od DN350 6,3Mpa wraz ze stacją I<sup>0</sup> Zwrócona – 65m,
- od DN300 6,3Mpa – 15m,
- od DN250 i 200 1,6Mpa – 20m;

c) zaopatrzenie w energię elektryczną:

Cały obszar gminy jest zelektryfikowany.

Przez gminę przebiegają napowietrzne linie elektroenergetycznej:

- sieci przesyłowej o napięciu 220kV relacji Ząbkowice Śląskie – Świebodzice i Ząbkowice Śląskie – Groszowice,
- sieci dystrybucyjnej o napięciu 110kV relacji Ząbkowice Śląskie – Ziębice, Ząbkowice Śląskie – Niemcza, Ząbkowice Śląskie – Nowa Ruda, Ząbkowice Śląskie – Szklary, Ząbkowice Śląskie – Topola, Ząbkowice Śląskie – Bardo i Ząbkowice Śląskie – Dzierżonów.

Przy zachodniej granicy miasta, pomiędzy Olbrachcicami a Tarnowem zlokalizowana jest stacja elektroenergetyczna 220/110kV „Ząbkowice”.

Wzdłuż ww. linii powinien być uwzględniany tzw. pas technologiczny:

- o szerokości 70m (po 35m od osi linii) od sieci przesyłowej o napięciu 220kV i stacja elektroenergetyczna 220/110kV ,
- o szerokości 15m (po 7,5m od osi linii) od sieci dystrybucyjnej o napięciu 110kV,

wyznaczający obszar objęty zakazami i ograniczeniami w zakresie lokalizacji obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi oraz ograniczeniami w zagospodarowaniu uzgodnionymi z zarządcą sieci;

d) kanalizacja i oczyszczanie ścieków:

Jedynie miasto Ząbkowice Śląskie posiada sieć kanalizacyjną. Długość sieci wynosi 35,1km. Z sieci korzysta 90,4% mieszkańców miasta. Ścieki odprowadzane są do istniejącej oczyszczalni zlokalizowanej w południowej części miasta. Obszary wiejskie są skanalizowane tylko w 11% i obejmują wsie Jaworek i Bobolice. Długość sieci w gminie wynosi 5,5 km. We wsi Bobolice znajduje się druga oczyszczalnia ścieków. Jest ona jednak niewielka, lokalna typu kontenerowego tzw. Bioblok. Oczyszczalnia ta jest przeciążona.

Pozostałe jednostki wiejskie posiadają sieć kanalizacyjną jedynie w 5%. Wg danych „Studium” skanalizowane są dwie miejscowości - Bobolice i Jaworek. a ścieki bytowe i gospodarcze odprowadzane są do lokalnych rzek;

e) gospodarka odpadami:

Odpady wytworzone na terenie gminy nie są składowane na jej terenie. Odpady te wywożone są poza teren gminy przez uprawnione jednostki;

f) energetyka ciepła:

jedynie na terenie miasta Ząbkowice Śląskie istnieją dwie kotłownie które zaopatrują w ciepło część miasta tj.: Osiedle XX-Lecia i Osiedle Słoneczne. Pozostała część miasta jak i wszystkie wsie korzystają z własnych indywidualnych kotłowni opalanych w większości węglem kamiennym. Część budynków mieszkalnych głównie w starej części miasta posiada jeszcze ogrzewanie piecowe.

## 5. SFERA SPOŁECZNO-GOSPODARCZA.

1) Liczba ludności w mieście i gminie Ząbkowice Śląskie (dane z 1998/2007r.) wynosi 24137/23 075 osób, w tym miasto 17380/16 136 osób.

Średnio na 1 km<sup>2</sup> w gminie przypada 167/158 osób, w mieście 1242/1157 osoby.

2) Ludność w wieku produkcyjnym stanowi około 60,4/64,6% całości ludności w gminie, natomiast 62/64,7% w mieście; w wieku przedprodukcyjnym około 24,8/18,7% całości ludności w gminie, natomiast w mieście 14,5/17,7%; w wieku poprodukcyjnym 20/16,7% całości ludności w gminie, natomiast w mieście 23,5/17,6%.

Wg. struktury wieku, największy odsetek ludności stanowi społeczeństwo w wieku 40-59 lat. Odsetek ten w okresie 1998-2007 uległ zwiększeniu.

Saldo migracji w gminie wynosi = -47/1 w mieście = -34/0. Dane wskazują, że procesy migracji uległy pewnemu zahamowaniu.

Przyrost naturalny (dane z 1998/2007r. podane w liczbach bezwzględnych) wynosi = -22/-54 w gminie i = -34/-49 w mieście.

Przyrost naturalny na 1000 ludności wynosi = -1,7/ -2,3 w gminie i = -2,1/ -3,0 w mieście.

W latach 1998-2007 zwiększa się dynamika ujemnego przyrostu naturalnego.

3) Wg danych WUS z 2007r ogółem pracujących wg sektorów ekonomicznych w gminie było 4771 osób.

Wg sektorów ekonomicznych, zatrudnienie w poszczególnych działach przedstawia się następująco:

- pracujący ogółem – 4771 w tym kobiety – 2518;
- rolnictwo, łowiectwo, leśnictwo oraz rybactwo – 77;
- przemysł i budownictwo – 1715;
- usługi rynkowe – 1414;
- usługi nierynkowe – 1565.

4) Jakość życia mieszkańców gminy odzwierciedla m.in. poziom warunków ich zamieszkania, poziom szkolnictwa, poziom służby zdrowia, sport i kultura.

a) mieszkalnictwo:

Zasoby mieszkaniowe komunalne stanowią 32% całości zasobów mieszkaniowych gminy. W mieście Ząbkowice odsetek ten wynosi około 41%. Największy odsetek zasobów mieszkaniowych stanowią budynki wybudowane przed 1945r. W mieście Ząbkowice Śląskie – zasoby stare zamieszkiwane są przez ok. 50% mieszkańców. Zabudowa ta zlokalizowana jest przede wszystkim w Śródmieściu miasta, obejmując równocześnie teren położony pomiędzy ul. Wrocławską Legnicką Bohaterów Getta, I-go Maja, Sienkiewicza i Ziębickiej. Natomiast zabudowa mieszkaniowa powstała po 1945r obejmuje głównie dwa osiedla mieszkaniowe tj. Dwudziestolecia i Osiedle Słoneczne.

W ostatnich latach nowa zabudowa mieszkaniowa realizowana jest w jako zabudowa jednorodzinna oraz w systemie TBS. Podstawowym kierunkiem rozwoju dla tej zabudowy jest kierunek wschodni – rejon ul Ziębickiej oraz północno-wschodni – rejon wsi Jaworek.

Zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa na obszarach wiejskich pochodzi również w znacznej większości sprzed 1945r.

O ile parametry dotyczące wielkości mieszkań oraz wskaźnika ich zagęszczenia na podstawie danych WUS (1998r/2007r) są zadowalające i wskazują na ich poprawę (przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania ogółem wynosi – 63,9/69,2m<sup>2</sup>, w mieście – 57,7/64,0m<sup>2</sup>; przeciętna powierzchnia użytkowa na 1

osobę ogółem – 19,9/ 24,8m<sup>2</sup> w mieście – 18,8/ 24,2m<sup>2</sup>, to jednakże standard ich wyposażenia w media techniczne, zwłaszcza w sieć sanitarną i instalacje grzewcze jest stosunkowo niski, czasami nawet bardzo zły. Ocena ta odnosi się do uśrednionej oceny całości zasobów mieszkaniowych.

W 2006 roku oddano do użytku 63 mieszkania, w tym 51 mieszkań w mieście.

b) szkolnictwo - nauka:

W rozbiciu na poszczególne rodzaje szkolnictwa przedstawia się następująco:

szkoły podstawowe	6 w tym miasto 3
gimnazjum	2 w tym miasto 2
licea ogólnokształcące	2 w tym miasto 2
szkoły średnie:	
techniczne i zawodowe	5 w tym miasto 5
policealne	1 w tym miasto 1

filia Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu

c) służba zdrowia:

Wg danych – BIP Starostwa Powiatowego, stan służby zdrowia na koniec 2007r. przedstawia się następująco:

- ilość łóżek szpitalnych wynosi 96
- ilość aptek - 4, w tym miasto - 3
- ilość przychodni 4, w tym miasto - 4

d) sport i kultura:

- ilość bibliotek 10, w tym miasto 2
- ilość kin 1, w tym miasto 1
- obiekty sportowe - basen i stadion w Ząbkowicach Śląskich,
- boiska w 10 jednostkach wiejskich.

5) Rynek pracy w mieście i gminie Ząbkowice Śląskie opiera się przede wszystkim na firmach handlowych, firmach produkcyjno-usługowych, firmach budowlanych, świadczeniu usług niematerialnych, firmach transportowych i eksploatacji surowców. W ostatnich latach zauważa się spadek ilości przedsiębiorstw państwowych i komunalnych. Natomiast wyraźnie zwiększa się ilość spółek i zakładów osób fizycznych.

W 2006r. na ogólną liczbę podmiotów gospodarczych w gminie wynoszącą 2386, 2314 stanowiły podmioty gospodarcze w sektorze prywatnym.

W tabeli przedstawiono podmioty gospodarki narodowej zarejestrowane w rejestrze Regon:

	Ogółem	Sektor		Spółki handl.	Spółki cywil.	Spółdzielnie	Fundacje, Stolarzyszenia i org. społeczne	Osoby fizyczne prowadz. działalność gosp.
		Publ.	Prywat.					
Ogółem	2386	72	2314	109	234	21	42	1744
w tym miasto	1981	65	1916	97	206	16	33	1412

6) Na przestrzeni ostatnich 12 lat poziom bezrobocia w mieście i gminie Ząbkowice Śląskie wykazywał zróżnicowane tendencje. Od 1994r. do 1997r. zauważa się wyraźny spadek ilości bezrobotnych, wzrost w okresie 1997 – 2006 i spadek w 2007r.:

- 1994r = ilość bezrobotnych - 3418 osób co stanowi wielkość 23% w stosunku do ludności będącej w wieku produkcyjnym
- 1995r = ilość bezrobotnych - 3376 osób co stanowi wielkość 22% w stosunku do ludności będącej w wieku produkcyjnym
- 1996r = ilość bezrobotnych - 2068 osób co stanowi wielkość 14% w stosunku do ludności będącej w wieku produkcyjnym
- 1997r = ilość bezrobotnych - 1496 osób co stanowi wielkość 10% w stosunku do ludności będącej w wieku produkcyjnym

- 2007r = ilość bezrobotnych – 1300 osób co stanowi wielkość 8,7% w stosunku do ludności będącej w wieku produkcyjnym.

Wśród bezrobotnych zarejestrowanych największy wskaźnik tworzą bezrobotni posiadający wykształcenie zasadnicze zawodowe i podstawowe tj. około 60%.

#### 7) Struktura własności.

Na obszarze miasta i gminy Ząbkowice Śląskie struktura własności terenów przedstawia się następująco – dane ze Studium 2000 – dane na koniec 2007r.:

- własność Skarbu Państwa - ok. 25% - 26%
- własność Spółdzielcza - ok. 7% - 4%
- własność Gminy - ok. 1,7% - 5%
- własność Kościoła - ok. 0,3% - 0,6%
- własność prywatna - ok. 66% - 63%

Powyższe dane wskazują na zwiększenie zasobu terenów gminnych w latach 1999-2007 przy jednoczesnym zmniejszeniu własności spółdzielczej i prywatnej. Mając jednak na uwadze porządkowanie w minionych latach tytułów własnościowych i kwalifikacji statystycznych, odnotowane zmiany należy traktować z ostrożnością. Powyższe dane i poczyniona uwaga upoważniają do stwierdzenia, że struktura własności w latach 1999-2007 nie uległa zasadniczym zmianom.

## 6. POWIĄZANIA ZEWNĘTRZNE.

- 1) Na zewnętrzne uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy zasadniczy wpływ mają:
  - położenie gminy w obszarze całego województwa (jej dostępność),
  - występowanie barier (szczególnie przyrodniczych) - zarówno od strony ochrony prawnej jak i rodzaju ukształtowania środowiska,
  - występowanie zagrożeń (szczególnie powodziowych).

W niniejszym studium, uwarunkowania zewnętrzne zostały określone na podstawie „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego” jako dokumentu nadrzędnego, zawierającego podstawowe ustalenia i informacje niezbędne do określenia polityki przestrzennej gmin.
- 2) Na obszarze gminy jest przewidywana lokalizacja inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, jedynie zgodnie z ustaleniami „Wieloletniego Programu Inwestycyjnego Województwa Dolnośląskiego Województwa Dolnośląskiego na lata 2007 –2013. Dotyczy ona realizacji wschodniej obwodnicy miasta.
- 3) W studium należy uwzględnić, zgodnie z planem województwa:
  - drogę ekspresową relacji Wrocław – Międzyzylesie – Brno – przedłużenie S-5 Poznań-Wrocław,
  - drogę krajową nr 8,
  - drogi wojewódzkie: nr 382 (droga Podsudecka) i nr 385,
  - linie kolejowe o znaczeniu lokalnym nr 137, 318 i 320,
  - sieci gazowe w.c. ze stacjami red-pom I stopnia,
  - istniejące i planowane sieci elektroenergetyczne wraz z obszarem oddziaływania, w tym:
    - rozbud. Stacji 220/110kV Ząbkowice Śląskie o rozdzielnię 400kV,
    - rozbud. linii 400kV Mikołowa – Dobrzeń po trasie istn. 220 kV jako linii dwunapięciowej,
  - obszar „Skalki Stołeckie” wytypowany do E.S.O. Natura 2000,
  - udokumentowane złoża surowców naturalnych.
- 4) Podstawowe tezy polityki przestrzennej województwa i zadań ponadlokalnych związanych z rozwojem gminy to:
  - otwarcie na Europę,
  - zrównoważony rozwój, polegający na wprowadzeniu odpowiednich proporcji pomiędzy kryteriami społecznymi, gospodarczymi i środowiskowymi,



- kształtowanie konkurencyjności poprzez tworzenie i rozwój obszarów aktywizacji społecznej i gospodarczej,
- tworzenie warunków do poprawy jakości życia, podnoszenie standardu cywilizacyjnego,
- aktywna ochrona wartości przyrodniczych i kształtowanie środowiska przyrodniczego,
- ochrona dziedzictwa kulturowego i włączenie we współczesne struktury funkcjonalno – przestrzenne,
- zapobieganie awariom i klęskom żywiołowym i ochrona przed ich skutkami,
- respektowanie zasad strategii rozwoju regionu, jak i zgodność kierunków strategicznych rozwoju gminy z ww. strategią,
- respektowanie zasad studiów rządowych i wojewódzkich kierunków rozwoju pogranicza polsko-czeskiego,
- respektowanie aktualnych opracowań z zakresu planowania przestrzennego,
- oddziaływanie Obszaru Chronionego Krajobrazu – Muszkowicki Las Bukowy, znajdującego się powyżej wsi Sieroszów zasadniczo poza obszarem gminy Ząbkowice Śląskie, w granicach gminy Ciepłowody (w granicach gminy znajduje się ~1,5ha O.C.K.).

### III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY.

Podczas formułowania kierunków zagospodarowania polityki przestrzennej miasta i gminy Ząbkowice Śląskie oparto się nie tylko na rozpoznanych uwarunkowaniach wewnętrznych i zewnętrznych lecz również na odczuciach społeczności lokalnej, które zostały zawarte w opracowanej na potrzeby „Studium” w „Kierunkach strategii rozwoju miasta i gminy Ząbkowice Śląskie”.

Na tej podstawie określono:

- generalny cel rozwoju (tzw. misję),
- cele szczegółowe w rozbiciu na cele ekonomiczne, społeczne, ekologiczne, kulturowe i przestrzenne,
- strefy polityki przestrzennej a w niej obszary o odpowiedniej funkcji i tereny o odpowiednim zagospodarowaniu,
- ogólne kierunki zagospodarowania przestrzennego oraz zasady w sferach:
  - przyrodniczej,
  - kulturowej,
  - infrastruktury technicznej;
- szczegółowe kierunki zagospodarowania przestrzennego w wydzielonych strefach.

#### 1. CELE ROZWOJU.

Cele rozwoju przyjęto w oparciu o mocne i słabe strony, szanse i zagrożenia, przedstawione w tabeli, wyodrębnione podczas warsztatów strategicznych.

<b>Mocne strony – walory</b>	<b>Słabe strony – bariery</b>
Sprzyjające położenie, czyste środowisko naturalne, walory geograficzno-przyrodnicze i komunikacyjne, bliskość granicy państwowej z Czechami	Utrzymujące się wysokie bezrobocie, wzrost ubóstwa
Duże zasoby gruntów rolnych o wysokich klasach bonitacyjnych, klimat sprzyjający rolnictwu, liczna baza producentów rolnych	Słabo rozwinięte przetwórstwo rolno-spożywcze, rozdrobnienie gospodarstw wiejskich,
Potencjał ludzki - młodzi ludzie, kadra inżynieryjno-techniczna,	Niezagospodarowane tereny po PGR-ach
Aktywność małego biznesu, duża ilość banków, duża ilość placówek oświatowych	Słabo rozwinięta baza turystyczna, słabo eksponowane zabytki,
Siedziba powiatu,	Stara, zdekapitalizowana substancja mieszkaniowa, brak budownictwa komunalnego i spółdzielczego, zły stan techniczny infrastruktury obiektów publicznych
Dobre połączenia komunikacyjne, dobra dostępność w zakresie infrastruktury technicznej	Brak obwodnicy wschodniej miasta, zły stan techniczny znacznej części dróg, brak parkingów, wysłużony tabor komunikacyjny
Historyczny charakter miasta, duża liczba zabytków,	Brak wysypiska odpadów stałych, zły stan infrastruktury technicznej
Szeroka oferta imprez kulturalnych na poziomie regionalnym i międzynarodowym -Folk Fiesta	Starzejące się społeczeństwo i duża ujemna migracja
Wolne tereny pod budownictwo i przemysł	Zła baza techniczna lecznictwa społecznego
Współpraca z miastami partnerskimi w Niemczech i Czechach	Nieumiejętność korzystania z dostępnych środków finansowych, zbyt mała wiedza przedsiębiorców w stosunku do rosnących wymagań rynku, słabe przygotowanie przedsiębiorców i producentów rolnych do konkurencji europejskiej, mała dostępność do usług doradczych dobrej jakości

**Celem generalnym** (tzw. wizją) jest uzyskanie ożywienia gospodarczego i zapewnienie zrównoważonego rozwoju Gminy w oparciu o aktywność biznesową małych i średnich przedsiębiorstw preferujących działalność nieuciążliwą dla środowiska, nowoczesny (poddany głębokiej restrukturyzacji) sektor rolniczy, przy jednoczesnym inspirowaniu rozwoju branży turystycznej z istotną rolą agroturystyki. Wsparciem dla tego procesu będzie szybki rozwój infrastruktury, długofalowa polityka proekologiczna, a także wzrost kwalifikacji i umiejętności zasobów rynku pracy oraz promowanie pozytywnego wizerunku Gminy.

W wyniku realizacji tak sformułowanego celu nastąpi poprawa standardu życia mieszkańców oraz zostanie ułatwiony proces koniecznych przemian i dostosowania się do nowych warunków w okresie integracji z Unią Europejską.

**Cele ekonomiczne** – wyrażają się w kształtowaniu mechanizmów stymulujących efektywny i wielostronny rozwój gospodarczy miasta i gminy na bazie własnych zasobów przyrodniczo-kulturowych w podejmowaniu działań zapewniających obniżenie bezrobocia i wzrost standardu życia mieszkańców, poprzez:

- a) aktywizację rozwoju podstawowych funkcji gminy tj.:
  - rolnictwa i leśnictwa,
  - turystyki i agroturystyki,
  - przemysłu,
- b) odpowiednie zainwestowanie obiektów turystycznych i agroturystycznych, oraz terenów pod funkcje jw. (modernizacja istniejących obiektów zapewnienie odpowiedniego standardu wypoczynku),
- c) opracowanie programu rozwoju turystyki,
- d) zapewnienie maksymalnego wsparcia dla tworzenia działania i rozwoju małych i średnich przedsiębiorstw,
- e) wspieranie przedsiębiorczości i jego promocja,
- f) zapewnienie korzystnych warunków dla inwestorów zewnętrznych,
- g) umacnianie pozycji gospodarstw rolnych, ich przeobrażenie strukturalne, wprowadzenie nowych rozwiązań agrotechnicznych,
- h) zapewnienie wsparcia dla tworzenia się gospodarstw agrotechnicznych i) poprawa stanu jakości dróg komunikacyjnych.

**Cele społeczne** – wyrażają się w poprawie standardu życia lokalnej społeczności, w sprawnym funkcjonowaniu gminy, a w szczególności polegają na :

- a) zapewnieniu dogodnych warunków życia i rozwoju w drodze rozwijania infrastruktury społecznej na poziomie potrzeb lokalnych,
- b) zapewnieniu ludności odpowiedniej ilości mieszkań o odpowiednim standardzie,
- c) zapewnieniu mieszkańcom odpowiedniej ilości i jakości usług,
- d) wyposażeniu obszaru gminy w potrzebne, niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej,
- e) zapewnieniu odpowiedniego poziomu ochrony zdrowotnych warunków życia mieszkańców,
- f) ułatwieniu zainteresowanym podnoszenia umiejętności i kwalifikacji zawodowych,
- g) propagowaniu wiedzy w zakresie samodzielnej działalności biznesowej,
- h) poprawie bezpieczeństwa ludności.

**Cele ekologiczne** – wyrażają się w ochronie i racjonalnym kształtowaniu środowiska przyrodniczego poprzez:

- a) traktowanie ochrony środowiska jako nierozłącznej części wszystkich procesów rozwojowych,
- b) ochronę wartości przyrodniczych i kulturowych,
- c) ochronę ciągów ekologicznych,
- d) ochronę lasów, gleb, surowców naturalnych, wód, atmosfery,
- e) hamowanie procesów degradacji środowiska naturalnego,

- f) stosowanie nowoczesnych technologii w zakresie infrastruktury technicznej (m.in. w ciepłownictwie) - przyjaznych dla środowiska,
- g) rozwiązanie problemu gospodarki ściekami.

**Cele kulturowe** – polegają na zachowaniu wartościowych zasobów dziedzictwa kulturowego oraz kształtowaniu atrakcyjnego wizerunku gminy poprzez:

- a) odnowę istniejących zasobów kulturowych, w szczególności tych o randze ponadregionalnej,
- b) pozyskiwanie środków finansowych na restrukturyzację, renowację i rewitalizację ww. zasobów,
- c) opracowanie profesjonalnego programu promocji gminy i jego konsekwentna realizacja wraz z opracowaniem profesjonalnego programu dotyczącego rewitalizacji i rewaloryzacji zasobów kulturowych gminy,
- d) kształtowanie harmonijnego krajobrazu kulturowego z zachowaniem naturalnych krajobrazów i zabytkowych układów osadniczych.

**Cele przestrzenne** – polegają na zachowaniu lub przywracaniu ładu przestrzennego w rozwoju osadnictwa i zagospodarowania gminy w oparciu o ich walory kulturowe i przyrodnicze, w szczególności:

- a) wyeliminowaniu konfliktów wynikających z różnych sposobów użytkowania terenów,
- b) likwidacji zaniedbań i nieprawidłowości w dotychczasowym zagospodarowaniu przestrzennym,
- c) racjonalnej gospodarce terenami i efektywnym ich wykorzystaniu,
- d) określeniu odpowiedniej funkcji dla obszarów problemowych,
- e) wytyczeniu i przygotowaniu terenów dla mieszkalnictwa, działalności przemysłowej, usługowej oraz komunalnej,
- f) inwestowanie w obiekty obsługi ruchu turystycznego,
- g) stosowanie rozwiązań architektonicznych nawiązujących do tradycji lokalnych.

## 2. STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ.

Realizacja ww. celów związanych z rozwojem gminy Ząbkowice Śląskie, wymaga wydzielenia stref o zróżnicowanej polityce przestrzennej oraz obszarów w nich zawartych o odmiennych funkcjach. Niniejszy podział na strefy został dokonany na podstawie określenia szczegółowych kierunków odrębnych dla gminy i odrębnych dla miasta Ząbkowice.

- 1) Strefa I MIEJSKA – obejmuje teren miasta Ząbkowice Śląskie w granicach administracyjnych oraz sąsiadujące z miastem tereny obrębu wsi Jaworek jak również tereny planowane pod park przemysłowo – technologiczny w obrębie wsi Bobolice. Strefa I Miejska związana jest z istniejącym i przyszłym rozwojem miasta.

W jej granicach wyodrębniono:

- centrum miasta o dominującej funkcji administracyjnej- usługowej wraz ze zlokalizowanymi licznymi zabytkami,
- tereny o podstawowej funkcji mieszkaniowej,
- tereny o podstawowej funkcji przemysłowo-inwestycyjnej,
- tereny zieleni, ogrodów działkowych, rekreacyjno-wypoczynkowe,
- tereny chronione o funkcji przyrodniczej,
- tereny rolnicze.

- 2) Strefa II WIEJSKA – obejmuje osadnicze tereny gminy, związane z istniejącym i przyszłym rozwojem wszystkich jednostek wiejskich o następującej specyfice:

- jednostki osadnicze o preferowanej funkcji rolniczej, rolniczo-przetwórczej i mieszkaniowej obejmującej wszystkie jednostki osadnicze gminy,
- jednostki osadnicze o preferowanej funkcji rolniczo-przemysłowej obejmującej wsie Braszowice, Brodziszów, Olbrachcice, Szklary,

- jednostki osadnicze o preferowanej funkcji rolniczo-turystycznej i agroturystycznej obejmującej wsie - Kluczowa, Koziniec, Stolec, Sieroszów, Bobolice, Sulisławice.
- 3) Strefa III TERENÓW OTWARTYCH – obejmuje, położone poza strefami I i II, otwarte tereny gruntów rolnych i leśnych, tereny zalegania zasobów mineralnych oraz tereny związanych z ochroną środowiska. W jej granicach wyodrębniono tereny:
- gospodarki rolnej obejmujące grunty orne i użytki zielone,
  - gospodarki leśnej obejmujące lasy i dolesienia,
  - aktywizacji przemysłowo-gospodarczej związane z przemysłem wydobywczo-przetwórczym,
  - gospodarki komunalnej obejmujące tereny wysypiska, oczyszczalni ścieków, ujęć wody oraz tereny zbiorników retencyjnych itp.,
  - gospodarki turystycznej związanej z istniejącymi walorami przyrodniczymi i kulturowymi.

### **3. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE OSADNICZEJ MIASTA I GMINY; WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW.**

- 1) Tereny osadnicze wyznaczają strefy: I – Miejska i II – Wiejska.  
Tereny te powinny osiągnąć pełny standard wyposażenia technicznego w zakresie:
- komunikacji,
  - zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków,
  - energetyki i gazownictwa,
  - telekomunikacji,
  - gospodarki odpadami,
  - zabezpieczeń przeciwpowodziowych,
  - dostępności dla osób niepełnosprawnych.
- 2) Dla obszarów w zaznaczonej strefie I i II określa się następujące kierunki i warunki zagospodarowania:
- a) utrzymanie istniejących lasów, zadrzewień i parków oraz wprowadzanie nowych zadrzewień i zieleni parkowych, wzdłuż cieków i zbiorników wodnych w granicach strefy osadniczej,
  - b) utrzymanie istniejących terenów mieszkaniowych i usługowych oraz przygotowanie nowych terenów na potrzeby mieszkalnictwa i działalności usługowej, zgodnie z kierunkiem obecnej zabudowy, w bezpiecznej odległości od terenów zalewowych, włącznie z zabudową plombową na istniejących już terenach mieszkaniowych,
  - c) utrzymanie obecnych terenów komunalnych (w tym cmentarzy) oraz budowa infrastruktury technicznej na terenach osadniczych (dotycząca gazyfikacji, wodociągowania, kanalizacji ściekowej i burzowej),
  - d) utrzymanie istniejących obszarów przemysłowych oraz rozwój przemysłu na proponowanych terenach, w tym o charakterze parków przemysłowo - technologicznych,
  - e) utrzymanie obecnych terenów turystyczno-rekreacyjnych oraz przygotowanie nowych terenów na potrzeby zagospodarowania turystyczno-rekreacyjnego wraz z niezbędną infrastrukturą,
  - f) utrzymanie terenów rolniczych w zakresie wynikającym z realizacji ww. kierunków zagospodarowania.
- 3) Pozostałe kierunki działań w strefie I i II dotyczą:
- a) rehabilitacji obszarów przeznaczonych do przekształceń,
  - b) budowy zaplecza infrastruktury turystycznej w tym hotele, pensjonaty, lokale gastronomiczne, usługowe itp.,
  - c) ochrony konserwatorskiej obiektów we wszystkich jednostkach osadniczych gminy,
  - d) rehabilitacji zabytkowego centrum miasta Ząbkowice Śląskie,
  - e) ochrony przeciwpowodziowej,

- f) współpracy z gminami ościennymi w zakresie ekologii, wspólnej infrastruktury, rozwoju turystyki, promocji regionu,
  - g) rozwoju przemysłu i usług wg najnowszych rozwiązań umożliwiających utrzymanie czystości środowiska naturalnego.
- 4) Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów:
- a) W Zmianie Studium pojęcia – przeznaczenie i funkcja – używane są zamiennie i mają takie samo znaczenie.
  - b) Przedstawione na rysunku Zmiany Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy” zapisy odnoszące się do przeznaczenia terenów, dotyczą podstawowych funkcji na danym terenie. Na poszczególnych terenach przewiduje się możliwość lokalizacji innych funkcji określonych jako równorzędne lub dopuszczalne.
  - c) Wielkości terenów i ich granice, oznaczone na rysunku Zmiany Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy”, mają charakter orientacyjny, co oznacza, że mogą podlegać korektom i uściśleniu w planach miejscowych w zakresie do 35m od ich granic na rysunku Zmiany Studium.
  - d) Dopuszcza się znaczne ograniczenie (zmniejszenie) zasięgu terenów do zainwestowania, wykraczające poza regulacje punktu c), jeżeli szczegółowe rozeznanie warunków środowiskowych, technicznych, prawnych i społeczno – gospodarczych przy opracowaniu planów miejscowych będą uzasadniały takie rozwiązanie.
  - e) Zapisy odnoszące się do terenów oraz przypisanych im funkcji oraz przyjętych wskaźników zawiera „Tabela”. Ustalenia dotyczące terenów rolniczych (R) i terenów lasów (ZL) w strefie II zawarto w pozycji 7. - Kierunki i zasady kształtowania terenów otwartych, w tym rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.
  - f) Podstawowe przeznaczenie terenu oznacza przeznaczenie i sposób zagospodarowania, które powinny zajmować więcej niż połowę wyznaczonego terenu.
  - g) Przeznaczenie równorzędne może być uznane za podstawowe.
  - h) Dopuszcza się utrzymanie występujących w stanie istniejącym funkcji terenów zainwestowanych odmiennych od przyjętych w „Zmianie Studium” na warunkach funkcji dopuszczalnej; pozostawienie funkcji nie może powodować obniżenia standardów ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego na terenach o funkcjach głównej, równorzędnej i dopuszczalnej.
  - i) Na działkach z istniejącym zainwestowaniem, na których wskaźniki zabudowy i intensywności są przekroczone w stosunku do określonych w Tabeli, dopuszcza się zwiększenie wskaźników stosownie do rozpoznanych w planach miejscowych szczegółowych uwarunkowań.
  - j) W przypadku zmiany planów uchwalonych przed dniem uchwalenia Zmiany Studium, dopuszcza się utrzymanie wskaźników niezgodnych z zapisami Tabeli, jeżeli ich zmiana mogłaby skutkować uzasadnionymi roszczeniami w stosunku do gminy.
  - k) Ilekroć w tabeli użyto pojęcia:
    - „wskaźnik zabudowy” – należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni zabudowy rzutu przyziemia obiektów stałych, liczoną wg obowiązujących przepisów, zlokalizowanych na działce do powierzchni działki,
    - „wskaźnik intensywności zabudowy” – należy przez to rozumieć wartość sumy powierzchni całkowitej zabudowy wszystkich kondygnacji nadziemnych obiektów kubaturowych zlokalizowanych na działce łącznie , liczoną wg obowiązujących przepisów, do powierzchni działki,
    - „miejsca postojowe” – należy przez to rozumieć pojedyncze miejsca, zespoły miejsc oraz parkingi i garaże,
    - „ciągi komunikacyjne” – należy przez to rozumieć drogi i ulice publiczne oraz wewnętrzne – jezdne, piesze i pieszo-jezdne, dojazdy i dojścia itp.,

- zieleń wewnętrzna – należy przez to rozumieć zieleń urządzoną występującą jako element zagospodarowania terenu o funkcji określonej w tabeli.

Tabela 1

<b>MIASTO</b>			
<b>I.p.</b>	Oznaczenie terenu na rysunku	a) funkcja podstawowa b) funkcja równorzędna c) funkcja dopuszczalna d) dopuszczalne podstawowe elementy zagospodarowania terenu dla w/w funkcji	maksymalne wskaźniki: zabudowy / intensywność zabudowy
<b>1.</b>	<b>M1 –tereny mieszkaniowe</b>	a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej b) / c) tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zieleni urządzonej, tereny związane z elementami wymienionymi w pkt d) d) niezbędne ciągi komunikacyjne oraz sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; zieleń wewnętrzna; obiekty i urządzenia rekreacji i wypoczynku oraz gospodarki komunalnej; garaże i miejsca postojowe	- <b>0,30 / 0,75</b>  - <b>0,50 / 0,75</b> - <b>0,30 / 0,75</b> - - <b>nie ustala się</b>
<b>2.</b>	<b>M2 –tereny mieszkaniowe</b>	a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej b) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej c) tereny zabudowy usługowej, tereny zieleni urządzonej, tereny związane z elementami wymienionymi w pkt d) d) niezbędne ciągi komunikacyjne; zieleń wewnętrzna; obiekty i urządzenia rekreacji i wypoczynku oraz gospodarki komunalnej; garaże i miejsca postojowe; sieci oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej	- <b>0,30 / 0,75</b>  - <b>0,35 / 1,05</b>  - <b>0,50 / 1,0</b> - <b>nie ustala się</b>
<b>3.</b>	<b>M3 –tereny mieszkaniowe</b>	a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej b) / c) tereny zabudowy usługowej tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej tereny zabudowy zagrodowej, obsługi i produkcji rolniczej, tereny zieleni urządzonej, tereny związane z elementami wymienionymi w pkt d) d) niezbędne ciągi komunikacyjne oraz sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; zieleń wewnętrzna; obiekty i urządzenia rekreacji i wypoczynku oraz gospodarki komunalnej; garaże i miejsca postojowe	- <b>0,30 / 0,75</b>  - <b>0,50 / 0,75</b> - <b>0,30 / 0,75</b>  - <b>0,50 / 0,75</b> - <b>nie ustala się</b>

4.	<b>MU 1–tereny mieszkaniowo – usługowe</b>	a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej b) tereny zabudowy usługowej, c) tereny związane z elementami wymienionymi w pkt d) d) niezbędne ciągi komunikacyjne oraz sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; zieleń wewnętrzna; obiekty i urządzenia rekreacji i wypoczynku oraz gospodarki komunalnej; garaże i miejsca postojowe	- <b>0,30 / 0,75</b> - - <b>0,50 / 1,10</b> - <b>nie ustala się</b>
5.	<b>MU2–tereny mieszkaniowo – usługowe</b>	a) / b) tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny zabudowy usługowej, c) tereny związane z elementami wymienionymi w pkt d) d) niezbędne ciągi komunikacyjne oraz sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; zieleń wewnętrzna; obiekty i urządzenia rekreacji i wypoczynku oraz gospodarki komunalnej; garaże i miejsca postojowe	- <b>0,35 / 1,10</b> - <b>0,50 / 1,00</b> - <b>nie ustala się</b>
6.	<b>UM1 – tereny usługowo – mieszkaniowe -Centrum miasta</b>	a) tereny zabudowy usługowej, b) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej c) tereny zieleni urządzonej , tereny związane z elementami wymienionymi w pkt d) d) niezbędne ciągi komunikacyjne oraz sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; zieleń wewnętrzna; wody powierzchniowe, obiekty i urządzenia rekreacji i wypoczynku oraz gospodarki komunalnej; garaże i miejsca postojowe	- <b>nie ustala się, przyjmuje się wskaźniki wynikające z dostosowania zagospodarowania i zabudowy do warunków konserwatorskich</b>
7.	<b>UM2 – tereny usługowo – mieszkaniowe -Centrum miasta</b>	a) tereny zabudowy usługowej, b) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej c) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zieleni urządzonej, tereny związane z elementami wymienionymi w pkt d) d) niezbędne ciągi komunikacyjne oraz sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; zieleń wewnętrzna; obiekty i urządzenia rekreacji i wypoczynku oraz gospodarki komunalnej; garaże i miejsca postojowe	- <b>0,60 / 2,00</b> - <b>0,60 / 2,00</b> - <b>0,35 / 1,05</b> - <b>nie ustala się</b>
8.	<b>U1, U1/H – Tereny usługowe</b>	a) tereny zabudowy usługowej b) tereny działalności gospodarczej c) tereny mieszkaniowe, tereny zieleni urządzonej, tereny związane z elementami wymienionymi w pkt d) d) niezbędne ciągi komunikacyjne oraz sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; zieleń wewnętrzna; obiekty i	- <b>0,60 / 1,80</b> - <b>0,60 / 1,2</b> - <b>0,60 / 1,80</b>



		urządzenia wypoczynku oraz gospodarki komunalnej; garaże i miejsca postojowe	
9.	U2– tereny usługowe	a) tereny sportu, rekreacji i wypoczynku b) tereny usług turystycznych c) tereny związane z elementami wymienionymi w pkt d) d) niezbędne ciągi komunikacyjne oraz sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; zieleń wewnętrzna; obiekty i urządzenia gospodarki komunalnej; miejsca postojowe	- nie ustala się
10.	U3, U3/H – tereny usługowe	a) tereny zabudowy usługowej	- 0,60 / 1,20
		b) /	- 0,60 / 1,20
		c) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny związane z elementami wymienionymi w pkt d) d) niezbędne ciągi komunikacyjne oraz sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; zieleń wewnętrzna; obiekty i urządzenia wypoczynku oraz gospodarki komunalnej; miejsca postojowe	- nie ustala się
11.	P, P/H – tereny przemysłu, składów, magazynów	a) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów	- 0,8 / 2,0
		b) tereny zabudowy usługowej	- 0,6 / 1,80
		c) tereny obsługi gospodarki rolnej, tereny związane z elementami wymienionymi w pkt d)	- 0,6 / 1,80
		d) niezbędne ciągi komunikacyjne oraz sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; zieleń wewnętrzna; obiekty i urządzenia wypoczynku oraz gospodarki komunalnej; garaże i miejsca postojowe	- nie ustala się
12.	Z1 – tereny zieleni urządzonej	a) tereny parków i zieleńców	
		b) /	
		c) tereny wód powierzchniowych, tereny związane z elementami wymienionymi w pkt d)	
		d) niezbędne ciągi komunikacyjne oraz sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; obiekty i urządzenia rekreacji i wypoczynku oraz gospodarki komunalnej, wody powierzchniowe; miejsca postojowe	- nie ustala się
13.	Z2 – tereny zieleni urządzonej	a) /	
		b) tereny parków i zieleńców, tereny zieleni izolacyjnej	
		c) tereny ogrodów działkowych, tereny wód powierzchniowych, tereny związane z elementami wymienionymi w pkt d)	
		d) niezbędne ciągi komunikacyjne oraz sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; obiekty i urządzenia rekreacji i wypoczynku oraz gospodarki komunalnej, wody powierzchniowe; miejsca postojowe	- nie ustala się

14.	<b>Z3 – tereny zieleni urządzonej</b>	a) / b) tereny parków, w tym leśnych, tereny sportu, rekreacji i wypoczynku, wód powierzchniowych tereny usług turystycznych – bez zabudowy kubaturowej, c) tereny wód powierzchniowych, tereny związane z elementami wymienionymi w pkt d) d) niezbędne ciągi komunikacyjne oraz sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; obiekty i urządzenia gospodarki komunalnej; miejsca postojowe	- nie ustala się
15.	<b>Z4 – tereny zieleni urządzonej</b>	a) tereny ogrodów działkowych b) tereny parków i zieleńców c) tereny wód powierzchniowych, tereny związane z elementami wymienionymi w pkt d) d) niezbędne ciągi komunikacyjne oraz sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; obiekty i urządzenia rekreacji i wypoczynku oraz gospodarki komunalnej, wody powierzchniowe,; miejsca postojowe	- nie ustala się
16.	<b>ZC – tereny cmentarzy</b>	a) tereny cmentarzy b)/ c) tereny związane z elementami wymienionymi w pkt d) d) niezbędne ciągi komunikacyjne oraz sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz gospodarki komunalnej; miejsca postojowe	- nie ustala się
17.	<b>RL – Tereny rolnicze</b>	a) Tereny rolnicze; wskazany zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego oraz obiektów przetwórstwa rolno – spożywczego , b) / c) / d) elementy zagospodarowania służące funkcji podstawowej	- nie ustala się

Tabela 2

<b>Obręby WIEJSKIE</b>			
<b>I.p.</b>	<b>Oznaczenie terenu na rysunku</b>	a) funkcja podstawowa b) funkcja równorzędna c) funkcja dopuszczalna d) dopuszczalne podstawowe elementy zagospodarowania terenu dla w/w funkcji	Maksymalne wskaźniki: zabudowy / intensywności zabudowy - działki
1.	<b>M – tereny mieszkaniowe</b>	a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej b) / c) tereny zabudowy usługowej, tereny zieleni urządzonej, tereny związane z elementami wymienionymi w pkt d)	- <b>0,25 / 0,60</b>  - <b>0,35 / 0,75</b>

		d) niezbędne ciągi komunikacyjne oraz sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; zieleń wewnętrzna; obiekty i urządzenia rekreacji i wypoczynku oraz gospodarki komunalnej; garaże i miejsca postojowe	
2.	<b>MNR –tereny funkcji mieszanej</b>	<p>a) tereny zabudowy i urządzeń służących produkcji rolniczej i jej obsłudze, w tym zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</p> <p>b) tereny zabudowy usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny rolnicze, w tym z dopuszczoną zabudową,</p> <p>c) tereny zieleni urządzonej, tereny związane z elementami wymienionymi w pkt d)</p> <p>d) niezbędne ciągi komunikacyjne oraz sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; zieleń wewnętrzna; obiekty i urządzenia rekreacji i wypoczynku oraz gospodarki komunalnej; garaże i miejsca postojowe</p>	<p>- <b>0,35 / 0,75</b></p> <p>- <b>0,25 / 0,60</b></p> <p>- <b>0,35 / 0,75</b></p> <p>- <b>0,50 / 1,00</b></p> <p>- <b>nie ustala się</b></p>
3.	<b>MU – mieszkaniowo - usługowe</b>	<p>a) /</p> <p>b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej tereny zabudowy usługowej,</p> <p>c) tereny związane z elementami wymienionymi w pkt d)</p> <p>d) niezbędne ciągi komunikacyjne oraz sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; zieleń wewnętrzna; obiekty i urządzenia rekreacji i wypoczynku oraz gospodarki komunalnej; garaże i miejsca postojowe</p>	<p>- <b>0,25 / 0,60</b></p> <p>- <b>0,35 / 0,75</b></p> <p>- <b>nie ustala się</b></p>
4.	<b>U1 – tereny usługowe</b>	<p>a) tereny zabudowy sakralnej</p> <p>b) /</p> <p>c) tereny związane z elementami wymienionymi w pkt d)</p> <p>d) niezbędne ciągi komunikacyjne oraz sieci, i urządzenia infrastruktury technicznej; zieleń wewnętrzna; przykościelne cmentarze, niezbędne obiekty i urządzenia gospodarki komunalnej i miejsca postojowe</p>	- <b>nie ustala się</b>
5.	<b>U2 – tereny usługowe</b>	<p>a) tereny zabudowy usługowej</p> <p>b) tereny zabudowy mieszkaniowej</p> <p>c) tereny działalności gospodarczej, tereny zieleni urządzonej, tereny związane z elementami wymienionymi w pkt d)</p> <p>d) niezbędne ciągi komunikacyjne oraz sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; zieleń wewnętrzna; obiekty i</p>	- <b>nie ustala się</b>

		urządzenia rekreacji i wypoczynku oraz gospodarki komunalnej; garaże i miejsca postojowe	
6.	<b>U3 – tereny usługowe</b>	a) tereny sportu, rekreacji i wypoczynku b) inne tereny zabudowy usług c) tereny związane z elementami wymienionymi w pkt d) d) niezbędne ciągi komunikacyjne oraz sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; zieleń wewnętrzna; obiekty i urządzenia gospodarki komunalnej; garaże i miejsca postojowe	- nie ustala się
7.	<b>U4 – tereny usługowe</b>	a) tereny turystyki, rekreacji i wypoczynku b) inne tereny zabudowy usług, tereny obsługi w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych c) tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny związane z elementami wymienionymi w pkt d) d) niezbędne ciągi komunikacyjne oraz sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; zieleń wewnętrzna; obiekty i urządzenia rekreacji i wypoczynku oraz gospodarki komunalnej; garaże i miejsca postojowe	- 0,35 / 0,8 - 0,30 / 0,60  - 0,20 / 0,35 - nie ustala się
8.	<b>U5 - tereny usługowe</b>	a) tereny zabudowy usługowej b) / c) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zieleni urządzonej, tereny związane z elementami wymienionymi w pkt d) d) niezbędne ciągi komunikacyjne oraz sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; zieleń wewnętrzna; obiekty i urządzenia rekreacji i wypoczynku oraz gospodarki komunalnej; garaże i miejsca postojowe	- 0,50 / 1,25  - 0,60 / 1,0 - nie ustala się
9.	<b>RU - tereny obsługi i produkcji rolnej</b>	a) tereny gospodarstw rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz ich obsługi b) tereny zabudowy usługowej, tereny działalności gospodarczej c) tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny związane z elementami wymienionymi w pkt d) d) niezbędne ciągi komunikacyjne oraz sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; zieleń wewnętrzna; obiekty i urządzenia rekreacji i wypoczynku oraz gospodarki komunalnej; garaże i miejsca postojowe	- 0,50 / 1,0  - 0,50 / 1,0  - 0,35 / 0,70 - nie ustala się
10.	<b>P, P/H – tereny przemysłu, składów, magazynów</b>	a) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów b) tereny zabudowy usługowej c) tereny obsługi gospodarstw rolnych,	- 0,65 / 1,8 - 0,50 / 1,5 - 0,50 / 1,0

		<p>hodowlanych i ogrodniczych, tereny infrastruktury technicznej, tereny związane z elementami wymienionymi w pkt d)</p> <p>d) niezbędne ciągi komunikacyjne oraz sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; zieleń wewnętrzna; urządzenia rekreacji i wypoczynku, obiekty i urządzenia gospodarki komunalnej; garaże i miejsca postojowe</p>	- nie ustala się
11.	<b>PG – tereny powierzchniowej eksploatacji kopalin</b>	<p>a) tereny powierzchniowej eksploatacji kopalin</p> <p>b) tereny lasów tereny rolnicze</p> <p>c) tereny związane z elementami wymienionymi w pkt d)</p> <p>d) niezbędne ciągi komunikacyjne oraz sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; urządzenia i obiekty związane z obsługą funkcji podstawowej, zieleń izolacyjna;</p>	- nie ustala się
12.	<b>NU – tereny urządzeń gospodarki odpadami</b>	<p>a) tereny składowisk i zagospodarowania odpadów komunalnych</p> <p>b) tereny powierzchniowej eksploatacji kopalin tereny lasów i dolesień</p> <p>c) tereny związane z elementami wymienionymi w pkt d)</p> <p>d) niezbędne ciągi komunikacyjne oraz sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; miejsca postojowe</p>	- nie ustala się
13.	<b>Z1 – tereny zieleni urządzonej</b>	<p>a) tereny parków (przypałacowych) z zabudową zabytkową,</p> <p>b) /</p> <p>c) /</p> <p>d) niezbędne ciągi komunikacyjne oraz sieci, infrastruktury technicznej; obiekty i urządzenia rekreacji i wypoczynku w uzgodnieniu z w.k.z.</p>	- nie ustala się
14.	<b>Z2 – tereny zieleni urządzonej</b>	<p>a) tereny ogrodów działkowych</p> <p>b) tereny zieleni parkowej, tereny rolnicze</p> <p>c) tereny wód powierzchniowych, tereny związane z elementami wymienionymi w pkt d)</p> <p>d) niezbędne ciągi komunikacyjne oraz sieci, infrastruktury technicznej; obiekty i urządzenia rekreacji i wypoczynku oraz związane z obsługą funkcji podstawowej</p>	- nie ustala się
15.	<b>Z3 – tereny zieleni urządzonej</b>	<p>a) tereny zieleni parkowej, zieleńce</p> <p>b) tereny rolnicze</p> <p>c) tereny wód powierzchniowych, tereny związane z elementami wymienionymi w pkt d)</p> <p>d) niezbędne ciągi komunikacyjne oraz sieci,</p>	- nie ustala się

		infrastruktury technicznej; obiekty i urządzenia rekreacji i wypoczynku oraz związane z obsługą funkcji podstawowej	
16	ZC – tereny cmentarzy	a) tereny cmentarzy b/ c) tereny związane z elementami wymienionymi w pkt d) d) niezbędne ciągi komunikacyjne oraz sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; gospodarki komunalnej; miejsca postojowe	- nie ustala się

#### 4. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW; OBSZARY OCHRONY PRZYRODY.

Ustala się następujące podstawowe kierunki ochrony środowiska przyrodniczego - polegają one na:

a) ochronie węzłów i ciągów ekologicznych przed zasadniczą zmianą istniejącego sposobu użytkowania, zwłaszcza związanych z:

- rezerwatem przyrody i obszarem Natura 2000 „Skałki Stoleckie,
- obszarami leśnymi,
- terenami parkowymi i zieleni urządzonej,
- zespołami drzew (zadrzewieniami),
- dolinami rzecznyymi, w szczególności z doliną Budzówki, i zbiornikami wodnymi, jako obszarów wskazanych do pełnienia funkcji przyrodniczych.

Na obszarach wskazanych do pełnienia funkcji przyrodniczych należy ograniczyć do niezbędnego i koniecznego, w tym zapisanego w studium, użytkowania innego niż wzbogacające lub utrzymujące ich walory przyrodnicze.

W obrębie tych obszarów należy dążyć do :

- zachowania istniejącej rzeźby terenu i biegu cieków o charakterze naturalnym i zbliżonym do naturalnego,
- zachowania istniejących form zieleni o charakterze naturalnymi i urządzonej oraz, zadrzewień i zakrzaczeń, z dopuszczeniem ich selekcji w celu poprawienia jakości kompozycyjnej i użytkowej,
- prowadzenia ekstensywnej produkcji rolnej (nie agresywnych form produkcji rolniczej) zgodnej z zasadami dobrej praktyki rolniczej, preferowane powinno być użytkowanie gruntów w formie łąk i pastwisk,
- przeznaczania gruntów na stromych stokach pod zadrzewienia lub zastąpienie terenów rolnych innymi formami zieleni, jeśli nie są to cenne przyrodniczo siedliska łąkowe;

Dopuszcza się udostępnione obszarów wskazanych do pełnienia funkcji przyrodniczych nie inwazyjnym formom turystyki i wypoczynku.

Oznaczone na rysunku zmiany studium obszary mogą być korygowane i uzupełniane w m.p.z.p. w oparciu o propozycje zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym.

b) postulowanym objęciu ochroną prawną, w formie użytku ekologicznego fragmentu doliny Budzówki o dużych walorach przyrodniczych,

c) ochronie szaty roślinnej, w tym:

- lasów, zwłaszcza o składzie gatunkowym zgodnym z siedliskiem przez stosowanie udoskonalonych rębni, regulację granicy rolno-leśnej, podnoszenie lesistości terenu, utrzymanie i uzupełnianie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, w celu poprawy walorów przyrodniczych i klimatycznych; w szczególności tych obszarów które posiadają największe uszkodzenia określone jako poważne zagrożenia dla substancji leśnej,
- zbiorowisk łąk i polan śródleśnych,

- stanowisk roślin chronionych , w tym również pomników przyrody (w związku z okolicznościami przedstawionymi pozycji II.2.7 tekstu zmiany, ilość i lokalizacja pomników wymaga wyjaśnienia przy opracowaniu m.p.z.p.);
- d) ochronie fauny, co wymagać jednak będzie opracowania przyrodniczej inwentaryzacji obejmującej badania faunistyczne i określenie zasad tej ochrony na obszarze gminy;
- e) ochronie wód powierzchniowych i podziemnych - poprzez:
  - stabilizację przepływów tj. prowadzenie właściwej gospodarki hydrotechnicznej – pogłębianie i regulacja rzek, zadrzewianie brzegów koryta rzek, budowę suchych zbiorników retencyjnych na rzece Budzówka w okolicach wsi Tarnów oraz wsi Pawłowice – Strąkowa – jako zabezpieczenia przed ewentualnymi powodziami,
  - podnoszenie jakości wód poprzez ograniczenie spływu wód powierzchniowych z pól uprawnych i tras komunikacyjnych do cieków oraz eliminacji zanieczyszczeń ściekami bytowymi i przemysłowymi,
  - likwidację dzikich wysypisk odpadów,
  - zakaz lokalizacji w zlewni rzeki Budzówki, znajdującej się w strefie ochrony pośredniej ujęć wody pitnej dla Wrocławia, wyznaczonej decyzją Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu RLS gw I 053/17/74 z 31.03.1974r., zamierzeń mogących mieć wpływ na pogorszenie jakości i zmniejszenie wielkości wód zasilających ww. ujęcia;
- f) ochronie rzeźby terenu, polegającej na:
  - odpowiednim wykorzystaniu określonych obszarów występowania naturalnych atrakcji przyrodniczo-turystycznych i odpowiednim ich zagospodarowaniu przestrzegając określonych reżimów ochronnych,
  - ograniczeniu nieprawidłowej eksploatacji złóż tj. naruszającej przestrzeń przyrodniczą w sposób nieodwracalny,
  - ograniczeniu zabudowy i prowadzenia nowej sieci dróg lub infrastruktury technicznej na terenach postulowanych do wyłączenia z inwestycji (tereny osuwiskowe, tereny zalań powodziowych),
  - rekultywacji terenów zdegradowanych (wysypisk odpadów, składowiska odpadów pogalwanicznych oraz poeksploatacyjnych),
- g) ochronie gleb, mającej na celu zahamowanie erozji i jej degradacji poprzez stosowanie odpowiednich zabiegów agrotechnicznych (właściwe zasady nawożenia, melioracja, następstwo roślin),
- h) ochronie powietrza atmosferycznego – polegającej na ograniczaniu lokalnych emisji zanieczyszczeń powietrza poprzez zmianę mediów grzewczych na ekologiczne, zadrzewianiu oraz na nie blokowaniu naturalnych ciągów powietrza poprzez ich nie zabudowywanie,
- i) ochronie eksploatacji złóż – polegającej na ograniczeniu i przeciwdziałaniu eksploatacji rabunkowej,
- j) preferowanie rozwoju przemysłu nieuciążliwego (maksymalnie czystego ekologicznie).

## **5. OBSZARY i ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO i ZABYTKÓW, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ i KRAJOBRAZU KULTUROWEGO.**

- 1) Ustala się, następujące kierunki związane z ochroną środowiska kulturowego, dotyczących stref polityki przestrzennej.
  - a) Ukształtowana i ustabilizowana historycznie sieć osadnicza gminy wymaga przede wszystkim działań rewaloryzacyjnych i rewitalizacyjnych zgodnych z:
    - przewidzianymi zmianami w strukturze funkcjonalno-przestrzennej (obszarów zabudowanych i wolnych od zabudowy),
    - istniejącą ochroną prawną oraz potrzebą ochrony obiektów i obszarów chronionych ( stref ochrony konserwatorskiej, zabytków będących pod ochroną konserwatorską stanowisk i obszarów obserwacji archeologicznej),

- i obejmuje:
- rewitalizację i rewaloryzację zabytkowego centrum miasta,
  - odpowiedniego zagospodarowania zabytków architektonicznych zgodnie ze wskazaniami konserwatorskimi.
- b) Należy przewidzieć:
- remonty i konserwacje starej zniszczonej i szpecącej substancji mieszkaniowej,
  - uzupełnianie zabudową plombową wolnych przestrzeni w istniejącej zabudowie,
  - przygotowanie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową i usługową wraz z zapewnieniem dostępności do mediów technicznych,
  - otoczenie szczególną opieką najważniejszych zabytków miasta i gminy (w tym zamek, krzywa wieża, kamienice w Ząbkowicach Śląskich, pałace i kościoły w miejscowościach Kluczowa, Stolec, Tarnów, Koziniec, Bobolice).
- 2) Podstawowym elementem sieci osadniczej pozostaną nadal:
- miasto Ząbkowice Śląskie – jako ośrodek gminy o funkcji usługowej, administracyjnej, przemysłowej, turystycznej, mieszkaniowej,
  - pozostałe osadnicze jednostki wiejskie – o wiodącej funkcji rolniczej, rolniczo-przetwórczej, rolniczo-turystycznej i agroturystycznej.
- 3) Dla poprawy ładu przestrzennego gminy należy dążyć do uzyskania pozytywnych walorów estetycznych, funkcjonalności, logiki i czytelności struktur przestrzennych jak i zharmonizowania ich z walorami otoczenia, a w szczególności polegających na:
- utrzymaniu istniejącej sieci osadniczej oraz przywróceniu wysokiej wartości walorów architektonicznych (rewaloryzacja),
  - wyeliminowaniu powtarzalnych i typowych rozwiązań architektonicznych, nie uwzględniających specyfiki terenu i lokalnych tradycji budownictwa,
  - wprowadzaniu nowych zespołów zabudowy w taki sposób, aby nie przyczyniały się do gruntowych zmian historycznie ukształtowanego krajobrazu poszczególnych jednostek osadniczych,
  - lokalizowaniu nowych zespołów zabudowy w ciągach już istniejących struktur, zgodnie z istniejącymi warunkami funkcjonalnymi lub wpisywanie nowej zabudowy w ciągi ich naturalnej kontynuacji i rozwoju.
- 4) Lokalizacja nowych zespołów aktywności gospodarczej, o charakterze produkcyjno-przemysłowym i usług (w tym również obsługi turystycznej) winna być podporządkowana wymogom związanym z:
- ochroną środowiska przyrodniczego,
  - ochroną środowiska kulturowego,
  - ochroną przeciwpowodziową,
  - walorami estetycznymi rozwiązań architektoniczno-urbanistycznych,
  - wysoką dostępnością komunikacyjną i mediów technicznych.
- 5) Zagospodarowanie zespołów zabytkowych szczególnie pod kątem rozwoju turystyki, musi być realizowane zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi w celu zachowania walorów historycznych i estetycznych zabytkowej zabudowy architektonicznej wraz z otoczeniem (parki, ogrody, dziedzińce, aleje itp.).
- 6) Ustala się następujące kierunki ochrony krajobrazu:
- a) utrzymaniu istniejących walorów krajobrazu polegającym na:
- zachowaniu istniejących panoram widokowych,
  - przeciwdziałaniu zeszpeceniu krajobrazu elementami infrastruktury technicznej,
  - skupieniu zabudowy i nie rozpraszaniu na terenach otwartych,
  - unikaniu obcych regionalnie form architektonicznych,
  - dolesieniu lub zadrzewieniu terenów (nieolesionych lub terenów zagrożonych powodzią, zdegradowanych, szpecących);
- b) przywracanie zubożonym i zdegradowanym obszarom o wartościowych widokach krajobrazowych ich walorów poprzez odsłanianie, korektę istniejących deformacji np. poprzez zasłanianie pasmem wysokiej zieleni, niwelacją terenu



itp.(szczególnie zabudowy przemysłowej, wysypisk odpadów, urządzeń komunalnych, nieatrakcyjnych miejsc),

c) kształtowanie harmonijnego krajobrazu współczesnego, poprzez dostosowanie skali i form nowej zabudowy do cech istniejącego krajobrazu naturalnego i kulturowego.

7) Forma i zakres ochrony zabytków i krajobrazu kulturowego.

#### Formy ochrony

a) Ochronie prawnej podlegają obszary i obiekty wpisane **do rejestru zabytków**, obejmujące:

- obszar i średniowieczny układ lokacyjny miasta Ząbkowice Śląskie XIII wieku
- zamek, kościoły, mury obronne, park, most oraz wykazane budynki mieszkalne i usługowe w mieście
- zespoły pałacowo - parkowe we wsiach : Bobolice, Kluczowa, Stolec, Sieroszów
- zespół pałacowy we wsi Brodziszów
- parki we wsiach Koziniec i Tarnów
- dwór we wsi Zwrócona i oficynę dworską we wsi Jaworek
- zespoły kościelne we wsiach; Bobolice, Braszowice, Brodziszów, Koziniec, Olbrachcice Wielkie, Stolec, Sieroszów, Sulisławce, Tarnów, Zwrócona oraz kaplicę we wsi Jaworek
- forty w Braszowicach.

Zestawienie obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zawiera załącznik Nr2.

Rejestr obszarów i obiektów zabytkowych może podlegać zmianom zgodnie z przepisami odrębnymi.

b) Wskazanymi **do objęcia ochroną kulturową w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego** są:

– położone w granicach miasta:

- obszary objęte w Studium Historyczno - Urbanistycznym Ząbkowic Śląskich z 1996r. (SH-U) strefą A i częściowo strefą K, a wykraczające poza obszar wpisany do rejestru zabytków – w formie strefy ochrony konserwatorskiej, której granice określono na rysunku „Zmian Studium”,
- obszary objęte w SH-U strefami B i K – w formie obszarów objętych ochroną krajobrazu kulturowego; proponowane granice określono na rysunku Zmiany Studium, granice mogą podlegać zmianie w oparciu o szczegółowe rozpoznanie przeprowadzane w mpzp miasta,
- stanowiska i obszary objęte w SH-U ochroną archeologiczną – w formie obszarów objętych ochroną archeologiczną i przypisanych im w planach ustaleń odnoszących się do zachowań związanych z ochroną i eksploracją archeologiczną; granice obszarów odpowiadają określonym na rysunku Zmiany Studium granicom strefy ochrony konserwatorskiej oraz obszaru dawnej wsi Sadlno, objętego ochroną krajobrazu kulturowego,
- szczególne panoramy krajobrazowe i wglądy widokowe na stare miasto objęte w SH-U strefami K i E – w formie stref ochrony wglądu widokowego i ekspozycji, określonych na rysunku „Zmian Studium”; granice mogą podlegać zmianie w oparciu o szczegółowe rozpoznanie przeprowadzane w mpzp miasta,

– położone w granicach obrębów wiejskich:

- szczególnie cenne i wyodrębniające się fragmenty zabytkowych układów zabudowy ruralistycznej i założeń parkowo – pałacowych we wsiach Bobolice, Kluczowa, Koziniec, Stolec – w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonych na rysunku „Zmian Studium”,
- tradycyjne i charakterystyczne układy zabudowy wsi – w formie obszarów objętych ochroną krajobrazu kulturowego; granice obszarów powinny zostać wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

- poszczególnych wsi w oparciu o dostępne dane Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- zespół fortów w Braszowicach, w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonych na rysunku „Zmian Studium”,
  - tereny zabudowy wsi o rodowodzie średniowiecznym – w formie obszarów objętych ochroną archeologiczną, w tym w formie stref ochrony konserwatorskiej; granice obszarów powinny zostać wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego poszczególnych wsi w oparciu o dostępne dane Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
  - szczególne panoramy krajobrazowe i wglądy widokowe na zespoły parkowe i pałacowe i panoramy zabytkowych układów zabudowy we wsiach Kluczowa i Stolec, w formie stref ochrony wglądu widokowego i ekspozycji, określonych na rysunku „Zmian Studium”;
- obiekty objęte spisem konserwatorskim lub objęte gminną ewidencją zabytków zlokalizowane w mieście i we wsiach.
- c) Ochroną archeologiczną objęte są stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków, obszary wymienione w pkt a) i b), udokumentowane stanowiska archeologiczne zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Zestawienie obszarów i stanowisk archeologicznych, w tym wpisanych do rejestru zabytków, zawiera załącznik Nr 3, a ich rejestrację graficzną załącznik Nr 4.
- d) Dla ochrony zespołów fortów w Braszowicach wskazuje się na potrzebę ustanowienia, w trybie przepisów odrębnych, **parku kulturowego**. Granice parku do ustalenia w oparciu o analizy i studia poprzedzające jego utworzenie.

#### Zakres ochrony.

- a) Ochrona obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz zamierzenia związane z ich zachowaniem, restauracją i użytkowaniem podlegają regulacjom określonym w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Dodatkowy zakres ich ochrony może być ustalony w mpzp. w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- b) Obiekty wskazane w mpzp jako zabytkowe należy objąć ochroną w zakresie ich cech stylistycznych, dotyczących w szczególności bryły budynku, formy dachu, rozwiązań elewacji i proporcji poszczególnych jej elementów oraz rozwiązań materiałowych.
- c) Dla obszarów wskazanych do ochrony w granicach miasta ustala się następujące wytyczne;
- w strefie ochrony konserwatorskiej:
    - wszystkie obiekty zabytkowe wymagają prawidłowego utrzymania, a w przypadku dekapitalizacji przeprowadzenia remontu / rewaloryzacji zgodnie ze szczegółowymi wytycznymi konserwatorskimi,
    - prace konserwatorskie i restauratorskie przy zabytku prowadzi z godnie z przepisami odrębnymi; przebudowę i rozbudowę budynku zabytkowego należy prowadzić z zachowaniem zasady nawiązania do charakterystycznych cech budynku, określonych poprzez elementy architektonicznego jego ukształtowania, które podlegają ochronie,
    - przebudowę i rozbudowę zabudowy nie zabytkowej należy prowadzić w nawiązaniu do układów i obiektów zabytkowych,
    - zieleni okalająca mury obronne miasta podlega konserwacji a zniszczone fragmenty zieleni należy odtworzyć,
    - nową zabudowę ukształtować z zachowaniem następujących warunków:
      - ◆ uwzględnić układ historycznej parcelacji,
      - ◆ utrzymać skalę i gabaryty zabudowy historycznie ukształtowanej lub zabytkowej,
      - ◆ w rozwiązaniu architektonicznym uwzględnić charakterystyczne cechy zabudowy zabytkowej i zabudowy charakterystycznej dla obszaru miasta,

- ◆ zapewnić harmonijne połączenie nowych elementów układu przestrzennego z istniejącymi elementami kształtującymi poszczególne sylwety miasta,
  - ◆ należy przestrzegać zasady nie wypiętrzania brył ponad linię budynków historycznych,
  - ◆ w obrębie murów obronnych należy przyjąć zasadę, że nawierzchnia ulic i placów powinna być brukowana,
- na obszarach objętych ochroną krajobrazu kulturowego:
- ochronie podlegają tradycyjne układy zabudowy i cechy stylistyczne zabudowy tradycyjnej,
  - nowa zabudowa oraz przebudowa i rozbudowa istniejącej zabudowy winna być dostosowana do historycznej kompozycji urbanistycznej i rozplanowania zabudowy oraz do istniejącej zabudowy w zakresie skali / gabarytów jak i ukształtowania bryły i dachów,
  - nowe zagospodarowanie powinno nie naruszać wartościowych elementów krajobrazu naturalnego,
  - na obszarze ochrony krajobrazu kulturowego nie należy lokalizować obiektów wielkokubaturowych oraz wysokich, ze względu na to, że charakterystyczną cechą sylwety miasta jest piętrzenie dachów, obiekty w tej strefie powinny posiadać dachy strome, wskazane jest pokrycie ceramiczne,
- d) Dla obszarów wskazanych do ochrony w granicach obrębów wiejskich ustala się następujące wytyczne:
- w strefach ochrony konserwatorskiej ochronie powinny podlegać – układy zabudowy, gabaryty budynków, w tym dachu, cechy stylistyczne i rozwiązania materiałowe tradycyjnej zabudowy, zespoły zieleni komponowanej, istniejące historyczne elementy zagospodarowania działek i obiekty małej oraz układy dróg i ulic; wskazane jest odtwarzanie zdegradowanych historycznych form zagospodarowania, zabudowy, jej detalu i rozwiązań materiałowych;
  - w strefach ochrony krajobrazu kulturowego ochronie powinny podlegać – układy zabudowy, gabaryty, bryła budynków i forma dachów oraz rozwiązania materiałowe tradycyjnej zabudowy, jak i podstawowy układ ulic,
  - przy kształtowaniu zabudowy i zagospodarowaniu terenów należy stosować zasadę uzupełniania istniejącego układu kompozycyjnego zabudowy oraz kompozycyjnej kontynuacji cech zabudowy zabytkowej.
- e) Dla obszarów wskazanych do ochrony w formie stref ochrony wglądu widokowego i ekspozycji chronionych panoram wskazuje się na potrzebę ustalania w mpzp gabarytów i form obiektów harmonizujących z sylwetą miasta i wsi oraz ochronę wglądu na sylwety, poprzez wprowadzanie zakazów lokalizacji w strefie wglądu obiektów przesłaniających i naruszających wglądy krajobrazowe.
- f) Na obszarach i w obiektach zabytkowych oraz w strefach ochrony konserwatorskiej i w rejonach udokumentowanych stanowisk archeologicznych prace ziemne powinny być poprzedzone pracami archeologicznymi.
- g) Przy trasowaniu nowych dróg należy zwrócić uwagę na możliwość odstonięcia nowych atrakcyjnych krajobrazowych wglądów widokowych. Wglądy te należy objąć chronionymi strefami wglądu w mpzp.
- h) Nadzór konserwatorski nad obszarami i obiektami chronionymi określają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz inne przepisy odrębne.
- i) Powyższe wskazania odnoszące się do „Obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego” mogą podlegać modyfikacjom w trakcie prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego stosownie do szczegółowych analiz wykonywanych w toku opracowania projektów planów i uzgodnień z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

## 6. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

- 1) Kierunki rozwoju i modernizacji komunikacji i infrastruktury sieci w mieście i gminie powinny być dostosowane do:
  - rozmieszczenia poszczególnych obszarów zabudowy w strefie Miejskiej oraz Wiejskiej w stosunku do terenów potencjalnego rozwoju osadnictwa (mieszkalnictwa, usług, przemysłu i rekreacji),
  - rozmieszczenia urządzeń i zabudowy obszarów przemysłowo-komunalnych oraz obsługi turystycznej w strefie Gospodarczej.
- 2) Układ podstawowych dróg publicznych przedstawiono na rysunku Zmiany Studium. Układ ten powinny uzupełniać drogi publiczne gminne i wewnętrzne określone w m.p.z.p. stosownie do wymagań i potrzeb.

Przyjęte w „Zmianie Studium” rozwiązania dotyczące przebiegów tras i klas dróg oraz lokalizacji węzłów mogą podlegać na etapie opracowania m.p.z.p. uzgodnionym z zarządcami dróg zmianom dotyczącym korekty trasy, klasy technicznej oraz lokalizacji i ilości węzłów / skrzyżowań, wynikającym z aktualnych szczególnych uwarunkowań ruchowych, ekonomicznych i społecznych np. własnościowych, przy zachowaniu poszczególnych relacji (powiązań) drogowych.
- 3) Przewiduje się następujące kierunki rozwoju komunikacji drogowej w gminie Ząbkowice Śląskie:
  - a) należy dążyć do, zapewnienia dogodnych powiązań gminy z terenami zewnętrznymi oraz terenami położonymi wewnątrz gminy poprzez:
    - budowę drogi Poznań – Wrocław – Międzyzlesie – Brno – o klasie docelowej drogi ekspresowej S 2x2 i szerokości pasa drogowego min. 40m, jako zadanie postulowane przez Samorząd Województwa; z opracowanych wariantowych przebiegów drogi przez teren gminy, przyjęto przebieg „wschodni”, korzystniejszy dla zagospodarowania gminy i obsługi miasta oraz niekolizyjny w szczególności w stosunku do obszarów występowania cennych kopalin; proponowaną trasę drogi wraz z węzłami / skrzyżowaniami przedstawia rysunek Zmiany Studium,
    - modernizację drogi krajowej nr 8, jako drogi GP – głównej ruchu przyspieszonego o postulowanej szerokości pasa drogowego 35 m, w obszarze miasta należy zabezpieczyć przebieg o parametrach drogi GP 2x2 (dwujezdniowej z jezdniami o dwóch pasach ruchu) i szerokości pasa drogowego min.40m,
    - modernizację dróg wojewódzkich nr 382 i nr 385 o klasie G – postulowana szerokość pasa drogowego wynosi min. 25 m,
    - wykonanie wschodniego i południowego obejścia miasta Ząbkowice Śląskie, proponowany przebieg drogi przedstawia rysunek „Zmiany Studium”; po zrealizowaniu obejścia obecne odcinki dróg wojewódzkich w granicach miasta zmienia kategorie oraz mogą mieć obniżoną klasę z G na Z,
    - realizację nowego połączenia dróg zbiorczych w obszarze śródmiejskim; proponuje się dwa warianty trasy, której część, w obu wariantach, przebiega przez tereny zamknięte,
    - obejścia miejscowości drogami lokalnymi w przypadkach uzasadnionych szczególnym wzrostem ruchu i uciążliwości np.: związanego z obsługą eksploatacji surowców;
  - b) należy dążyć do zapewnienia podstawowego standardu dróg na obszarze gminy oraz ulic w mieście Ząbkowice Śląskie, poprzez:
    - poprawę stanu technicznego w/w dróg (modernizacja nawierzchni, podniesienie standardu parametrów technicznych, poprawieniu geometrii dróg, poprawę nienormatywności łuków, poszerzenie dróg, wykonanie poboczy itp.),

- budowę nowych odcinków dróg i ulic łączących nowe tereny osadnicze i przemysłowe (wg. potrzeb),
  - budowę chodników zwłaszcza w rejonie nakładania się intensywnego ruchu kołowego i pieszego, wraz z przystosowaniem tych ciągów dla osób niepełnosprawnych,
  - budowę i rozbudowę tras i ścieżek rowerowych w zależności od kategorii rekreacji, poprzez wykorzystanie istniejących lub łączących osiedla mieszkaniowe z zakładami pracy, lub z terenami rekreacyjnymi; podstawowe kierunki prowadzenia ścieżek rowerowych przedstawiono na rysunku Zmiany Studium – jako propozycje połączeń terenów osadniczych o różnorodnych funkcjach oraz wytyczenie ścieżek rowerowych rekreacyjne – treningowych (przełajowych) na obszarze gminy; system podstawowych lokalnych gminnych ścieżek rowerowych powinien być powiązany z odpowiednimi ścieżkami w sąsiednich gminach, w szczególności na kierunku północ – południe, przechodząc przez miasto,
  - należy zapewnić właściwą obsługę ruchu wewnętrznego oraz ruchu zewnętrznego poprzez utworzenie miejsc parkingowych,
- c) przy drogach publicznych, w szczególności krajowych i wojewódzkich, należy zapewnić w m.p.z.p, wyznaczenie terenów:
- pod miejsca obsługi podróżnych,
  - pod punkty kontrolne parametrów pojazdów poruszających się po drogach publicznych oraz pod miejsca postojowe dla tych samochodów, w szczególności przy drogach o zwiększonym ruchu samochodów ciężarowych;
- d) przy lokalizowaniu zabudowy wzdłuż dróg publicznych należy uwzględnić potencjalne uciążliwości od tych dróg (związane z emisjami spalin i hałasu); minimalne odległości obiektów budowlanych od dróg publicznych określają przepisy; odległości zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi od drogi klasy S i GP powinny być ustalane indywidualnie wg raportu o oddziaływaniu na środowisko, dla pozostałych dróg zalecane odległości zabudowy od dróg publicznych określają „Wytyczne projektowania dróg” opracowane przez G.D.D.P. w 1995r.;
- e) przy trasowaniu dróg należy zwrócić uwagę na możliwość odsłonięcia nowych atrakcyjnych wglądów widokowych. Wglądy te w m.p.z.p należy objąć chronionymi strefami, w zakresie podanym w ustaleniach dotyczących ochrony krajobrazowej,
- f) dla zabezpieczenia możliwości ewentualnego objazdu czaszy planowanego zbiornika ppow. „Pawłowice” proponuje się uzdatnienie istniejącej drogi polnej, na odcinku między droga powiatową nr 3158D i planowaną drogą wojewódzka nr 382, poprzez jej przebudowę co najmniej do klasy drogi dojazdowej; trasę proponowanej drogi awaryjnej oznaczono na rysunku zmiany studium symbolem KDo.
- 4) Zakłada się następujące kierunki rozwoju układu komunikacji kolejowej w gminie Ząbkowice Śląskie:
- a) nie przewiduje się rozbudowy sieci komunikacji kolejowej, istniejące linie wymagają podjęcia ich modernizacji m.in. elektryfikację linii relacji Legnica - Nysa oraz modernizacji infrastruktury towarzyszącej (dworce, stacje przeładunkowe itp.),
  - b) przewiduje się odtworzenie linii kolejowej do Srebrnej Góry jako komunikacji o charakterze turystycznej oraz linii kolejowej do Kondratowic jako trasy służącej obsłudze gospodarczej.
- 5) W oparciu o „Wstępne studium wykonalności dla przedsięwzięcia „Uporządkowanie gospodarki wodno – ściekowej Ziemi Kłodzkiej” przyjmuje się następujące zasady rozwoju gospodarki wodno-ściekowej w mieście i gminie:
- a) całkowite zwodociągowanie i skanalizowanie terenów zainwestowanych, istniejących i planowanych, miasta i gminy;

- b) zasilenie istniejącej i planowanej sieci wodociągowej z istniejących ujęć wody na terenie miasta i gminy,
- c) skanalizowanie wszystkich miejscowości w systemie rozdzielczym,
- d) odprowadzenie ścieków komunalnych ze wszystkich miejscowości do miejsko – gminnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Ząbkowicach Śląskich,
- e) utrzymanie istniejącej oczyszczalni ścieków w Bobolicach do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej z Bobolic do Ząbkowic Śląskich,
- f) niezbędną rozbudowę i modernizację istniejących obiektów, urządzeń i sieci związanych z gospodarką wodno – ściekową, stosowna do potrzeb i wymagań techniczno – użytkowych.

Dopuszcza się indywidualne rozwiązania gospodarki wodno – ściekowej na wyodrębnionych terenach zainwestowanych, istniejących i planowanych, nie powiązanych przestrzennie z terenami zabudowy miasta i poszczególnych wsi, o ile rozwiązanie takie będzie uzasadnione ekonomicznie, technicznie i funkcjonalnie. Rozwiązanie te muszą spełniać obowiązujące warunki w zakresie ochrony środowiska naturalnego i kulturowego.

- 6) Zakłada się zachowanie i modernizację istniejących gazociągów przesyłowych wysokiego ciśnienia relacji Ołtaszyn – Ząbkowice Śląskie – Kudowa oraz gazociągów podwyższonego średniego ciśnienia relacji Dzierżoniów – Brodziszów – Zwrócona – Bardo i Zwrócona – Ziębice, o których mowa w pozycji II.4.2)b). Dla gazociągów wc należy przyjmować strefę ochronną / kontrolowaną, której parametry i zasady funkcjonowania powinny być przyjmowane zgodnie z ustaleniami z pozycji II.4.2)b). Szczegółowe ustalenia dotyczące wielkości i zagospodarowania stref powinny być określone w m.p.z.p. w uzgodnieniu z operatorem sieci.

Należy dążyć do pełnej gazyfikacja gminy poprzez:

- modernizację istniejącej sieci
- zgazyfikowanie tej części gminy która nie posiada gazu przewodowego, włącznie z budową stacji redukcyjno - pomiarowych tj. wsie: Zwrócona, Bobolice, Sieroszów, Stolec, Strąkowa, Braszowice, Tarnów.

- 7) Zwiększenie ilości numerów telefonicznych, w szczególności w miejscowościach wiejskich.

- 8) Zakłada się następujące kierunki rozwoju elektroenergetycznej sieci przesyłowej:
  - utrzymanie i modernizację istniejących linii przesyłowych napowietrznych 220kV,
  - możliwość budowy linii o napięciu 400kV względnie linii wielotorowych, wielonapięciowych po trasie istniejących linii o napięciu 220 kV,
  - rozbudowę stacji 220/110kV Ząbkowice Śląskie o rozdzielnię 400kV.

Wzdłuż ww. linii należy uwzględniać pas technologiczny o szerokości 70m (po 35m od osi linii), wyznaczający obszar objęty zakazami i ograniczeniami w zakresie lokalizacji obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi oraz ograniczeniami w zagospodarowaniu uzgodnionymi z zarządcą sieci.

Rezerwuje się, zgodnie z zapisami „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego „trasę dla nowej linii 400kV o relacji Ząbkowice Śląskie – Młoty oraz zgodnie z zapisami obowiązującego m.p.z.p. dla linii elektroenergetycznej 400kV (Uchwała NrVIII/78/99 z 28 października 1999r.) trasę dla budowy linii 400kV wzdłuż istniejącej linii 220kV. wraz z pasem technologicznym określonym na rysunku zmiany, wyznaczający obszar objęty ograniczeniami j.w.

Zakłada się utrzymanie i modernizację istniejących linii sieci dystrybucyjnej o napięciu 110kV i niższym. Wzdłuż linii 110kV należy uwzględniać pas technologiczny o szerokości 15m (po 7,5m od osi linii), wyznaczający obszar objęty zakazami i ograniczeniami w zakresie lokalizacji obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi oraz ograniczeniami w zagospodarowaniu uzgodnionymi z zarządcą sieci.

Zapisane w „Zmianie Studium” przebiegi tras linii elektroenergetycznych i strefy kontrolowane mogą podlegać zmianom na etapie opracowania planu miejscowego,

wynikającym z aktualnych, szczególnych uwarunkowań eksploatacyjnych, ekonomicznych, środowiskowych i społecznych. Zmiany te powinny być uzgodnione przez zarządcę sieci

Należy dążyć do wprowadzenia systemów energetycznych nie powodujących zanieczyszczeń środowiska, poprzez budowę nowych ekologicznych ciepłowni (w tym gazowych) zasilających gminę jak również zastępować opał węglowy w istniejących lokalnych kotłowniach miejskich paliwem ekologicznym.

Dopuszcza się zaopatrzenie w energię z indywidualnych źródeł na zasadach wynikających z przepisów odrębnych i respektujących zapisane w zmianie studium kierunki zagospodarowania.

- 9) W zakresie gospodarki odpadami zakłada się:
  - a) ustalenie w ramach Międzygminnego Związku Celowego w Kłodzku zasad segregacji, utylizacji i składowania odpadów oraz lokalizacji, realizacji i użytkowania składowiska oraz zakładu utylizacji,
  - b) likwidację i rekultywację dzikich i nielegalnych wysypisk odpadów komunalnych szczególnie na terenach wiejskich,
  - c) zakaz składowania odpadów przemysłowych bez uzgodnienia z organami ochrony środowiska,
  - d) rekultywację terenu po zlikwidowanym składowisku odpadów pogalwanicznych na terenie miasta Ząbkowice Śląskie w rejonie ul. Głowackiego.
- 10) Na obszarach objętych zagrożeniem powodziowym w gminie należy:
  - dokonać odbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej zniszczonej w trakcie powodzi,
  - wyłączyć tereny (najbardziej narażone na zalania) spod zabudowy mieszkaniowej i przemysłowo-gospodarczej,
  - przeprowadzić prace zabezpieczające przed zalaniem terenów poprzez wprowadzanie rozwiązań hydrotechnicznych i ekologicznych: budowa wałów, pogłębianie dna rzeki, dolesianie i zalesianie obszarów wzdłuż koryt rzecznych, regulację rzek i potoków,
  - podjąć budowę zbiorników retencyjnych w okolicach wsi Tarnów oraz Pawłowice i Strąkowa.
- 11) Należy odpowiednio zagospodarować istniejące szlaki turystyczne m.in. poprzez budowę obiektów zaplecza turystycznego.

## **7. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA TERENÓW OTWARTYCH, W TYM ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.**

W obrębie strefy III – TERENÓW OTWARTYCH – dopuszcza się jako równorzędne zagospodarowanie: tereny rolnicze oraz tereny lasów, zadrzewień i zieleni niskiej o charakterze łąkowym tereny dolesień i tereny wód powierzchniowych.

- 1) Na obszarach terenów rolniczych oraz lasów, zadrzewień i dolesień, oznaczonych na rysunku Zmiany studium symbolami R i ZL:
  - a) dopuszcza się utrzymanie i uzupełnienia istniejących zespołów zabudowy i pojedynczych obiektów, z możliwym wykorzystaniem na cele mieszkalnictwa z usługami, bazy turystyczno-wypoczynkowej oraz produkcji rolnej i przetwórstwa rolno – spożywczego,
  - b) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy; zakaz nie dotyczy zabudowy służącej wyłącznie produkcji rolnej i przetwórstwu rolno-spożywczemu, lokalizowanej na terenach rolnych położonych w styczności z terenami zainwestowanymi Strefy I i Strefy II w pasie o szerokości do 150m od tych terenów, oraz zabudowy, o której mowa w punkcie „c”,
  - c) dopuszcza się niezbędną zabudowę turystyczno-rekreacyjno-wypoczynkową na obszarach o atrakcyjnych walorach krajobrazowych i rekreacyjnych, w celu zagospodarowania terenów turystycznych zgodnie z uzupełniającą funkcją gminy

- (w szczególności na niskich klasach bonitacyjnych od kl. IV i nieużytkach) jednak w zgodzie z zasadami ochrony środowiska. Na obszarach wykorzystywanych pod turystykę i agroturystykę, dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z niezbędną służącą im infrastrukturą,
- d) wskazuje się jako główne obszary potencjalnego rozwoju turystyczno - rekreacyjno – wypoczynkowy rejon masywu gór Grochowiec i Stróżnik oraz tereny związane ze zbiornikami wód powierzchniowych, w tym stawów; rozwój funkcji turystyczno - rekreacyjno – wypoczynkowych w rejonie masywu gór Grochowiec i Stróżnik uwarunkowany jest zagospodarowaniem występujących tam perspektywicznych złóż kopalin,
  - e) dopuszcza się lokalizację niezbędnych, systemowych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) Przyjmuje się następujące kierunki zagospodarowania terenów wykorzystanych na potrzeby rozwoju rolnictwa, hodowli, leśnictwa i turystyki:
- a) wyrównanie granic leśnych - poprzez zalesienie, dolesianie,
  - b) rozwijanie atrakcyjnych i zgodnych ze standardami UE upraw ogrodniczych, sadowniczych i hodowli, w tym rybackiej,
  - c) podejmowanie działań w kierunku sukcesywnego scalania gruntów rolnych,
  - d) zadrzewianie terenów położonych w obrębie dolin rzek i potoków stanowiących ciągi ekologiczne oraz terenów o funkcjach izolacyjnych,
  - e) intensyfikowanie prac hydrologicznych systemu ochrony przeciwpowodziowej,
  - f) ograniczanie zabiegów agrotechnicznych przyczyniających się do zanieczyszczenia gleb i wód, równocześnie wprowadzając zabiegi oparte na rozwiązaniach przyjaznych dla środowiska naturalnego,
  - g) wykonanie projektu układu ścieżek rowerowych i jego realizacja, z możliwością wykorzystania istniejących ciągów komunikacyjnych (wraz z ich modernizacją- np. dodatkowy pas drogowy dla rowerów).
- 3) Zakłada się następujące kierunki zagospodarowania terenów otwartych wykorzystanych na potrzeby komunalne i rozwój przemysłu (preferowany przemysł nieuciążliwy):
- a) dopuszczenie przemysłu związanego z przetwórstwem rolnym, z uwzględnieniem zapisów pktu.1,
  - b) wyłączenie spod jakiegokolwiek inwestycji terenów przebiegu projektowanych linii energetycznych oraz projektowanych tras obejść komunikacyjnych;
- 4) Zakłada się następujące kierunki zagospodarowania terenów otwartych w granicach udokumentowanych, perspektywicznych złóż kopalin oraz w rejonie występowania złóż wg zwiadowczych badań geofizycznych:
- a) ochronę terenów występowania i eksploatacji złóż kopalin w zakresie wynikającym z przepisów odrębnych,
  - b) utrzymanie i preferowanie eksploatacji złóż kopalin w sposób najmniej uciążliwy dla środowiska,
  - c) w granicach udokumentowanych i perspektywicznych złóż dopuszcza się lokalizowanie funkcji przemysłu wydobywczego oraz zagospodarowanie o którym mowa w punkcie 1)d,
  - d) sukcesywna rekultywacja wyrobisk poeksploatacyjnych,
  - e) udostępnienie eksploatacji złóż w rejonie zwiadowczych badań geofizycznych na warunkach określonych w pktach b)-d), po ich udokumentowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi oraz dopuszczenie niezbędnego zagospodarowania związanego z obsługą komunikacyjną i koniecznym przetwórstwem kopalin, na obszarze wyznaczonym granicami rejonu;
- 5) Dopuszcza się lokalizację farm wiatrowych na obszarach położonych:
- w północno – wschodniej części gminy:
    - o między wsiami (zabudową wsi) Brodziszów – Sulisławice – Szklary – Zwrócona,



- między wsiami (zabudową wsi) Olbrachcice Wielkie - Koziniec - Brodziszów
- na zachód od drogi wojewódzkiej nr 382 między wsiami (zabudową wsi) Koziniec i Kluczowa
- w południowo wschodniej części gminy:
  - między wsiami Strąkowa i Stolec oraz drogą wojewódzką nr 385 i południową granicą gminy,
  - na wschód od wsi (zabudowy wsi) Stolec między drogą wojewódzką nr 385 i granicą gminy.”

przy założeniu, że zasadność proponowanych lokalizacji udokumentowana zostanie:

- odpowiednimi badaniami wietrzności,
- spełnieniem podstawowych warunków dotyczących braku konfliktu środowiskowych, w szczególności z istniejącymi i planowanymi funkcjami terenów: turystyczno – wypoczynkowymi, mieszkaniowymi i hodowli oraz z trasami przelotów ptaków oraz znaczącymi walorami krajobrazowymi.

## **8. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM.**

Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym, są wszystkie przedsięwzięcia o znaczeniu gminnym, o których mówi art.6 Ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000r. Nr 46, poz. 543 z późn. zmianami). Do nich zalicza się między innymi budowa i utrzymanie: przedszkoli publicznych, publicznych szkół podstawowych, gimnazjów, domów opieki społecznej, usług administracji miejskiej. Również wydzielanie terenów pod gminne drogi i ulice, parki, skwery, utrzymanie ich oraz modernizacja, opieka nad nieruchomościami wymienionymi w ewidencji dóbr kultury, zakładanie i utrzymanie cmentarzy komunalnych, realizacja i utrzymanie sieci i urządzeń komunalnego zbiorowego zaopatrzenia w wodę i odbioru ścieków, ochronę zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt. Tereny te zlokalizowane są na terenie całej gminy.

## **9. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM.**

- 1) Na obszarze gminy nie ma terenów, dla których zostały sporządzone programy, służące realizacji celu publicznego o znaczeniu krajowym.
- 2) Zapisy Planu Zagospodarowania Przestrzennego zgodnie z Wieloletnim Programem Inwestycyjnym Województwa Dolnośląskiego Województwa Dolnośląskiego na lata 2007 –2013 wprowadzają następującą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – wojewódzkim:
  - Budowa obejścia ul. Kamienieckiej w m. Ząbkowice Śląskie w ciągu drogi wojewódzkiej nr 382 (zadanie to stanowi tzw. małą obwodnicę wschodnią miasta).

## **10. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000m<sup>2</sup> ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ.**

- 1) Do obszarów, dla których należy obowiązkowo wykonać miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych należą obszary objęte terenami górnictwami.
- 2) Na terenach przeznaczanych w planach pod nowe zespoły zabudowy oraz wskazanych do rehabilitacji, wskazanym jest przeprowadzanie scaleń i podziału nieruchomości pozwalających uzyskać właściwe efekty kompozycyjne i ekonomiczne przy realizacji nowego zagospodarowania.

- 3) Na obszarze miasta dopuszcza się zachowanie istniejących lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.
- 4) Na obszarze miasta i gminy dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> na terenach o symbolu:
  - U3/H i U1/H – o przeznaczeniu podstawowym pod „tereny zabudowy usługowej” – położonych w mieście,
  - P/H – o przeznaczeniu równorzędnym pod „tereny zabudowy usługowej” – położonych w mieście i w obrębie Bobolice,
- 5) Obszar przestrzeni publicznej obejmuje tereny określone na rysunku „Zmiany Studium” symbolem UM – centrum.  
Uzupełnieniem obszaru przestrzeni publicznej mogą być przy opracowaniu planu miejscowego tereny o charakterze publicznym (tereny sportowo – rekreacyjne w mieście wraz towarzyszącymi im terenami zieleni parkowej, drogi, place, skwery itp.). Wskazany jest wprowadzenie w planie miejscowym regulacji związanych z ich zagospodarowaniem, w szczególności odnoszących się do kształtowania elementów informacji, reklam, małej architektury oraz innych mających znaczenie dla utrzymania ładu przestrzennego.

## **11. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.**

- 1) Zakłada się opracowywanie nowych planów zagospodarowania przestrzennego, stosownie do konieczności wynikających z potrzeby wprowadzenia zmian w istniejącej lub projektowanej strukturze przestrzennej, zgodnej z kierunkami zawartymi w studium.
- 2) Miasto w całości będzie objęte miejscowym planem lub miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.
- 3) Część obszaru objętego opracowaniem wymaga zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne. Wielkość i zakres wymaganych zmian, w zależności od aktualnych przepisów prawa, zostanie określony we wnioskach rolno-leśnych w ramach m.p.z.p.

## **12. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH.**

- 1) Zgodnie z Ustawą z dnia 18 lipca 2001 r Prawo Wodne podstawa do planowania ochrony przed powodzią jest studium ochrony przed powodzią sporządzone przez dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej.  
W oparciu o zapisy zawarte w opracowanym „Studium ochrony przed powodzią zlewni rzeki Nysy Kłodzkiej poniżej wód. Bardo” określono w „Zmianie studium”:
  - granicę obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią p=1%,
  - obszary wymagające ochrony przed zalaniem,
  - obszary potencjalnego zagrożenia powodzią,
  - obszary zbiorników przeciwpowodziowych.Ustalenia powyższe dotyczą terenów położonych w biegu rzeki Budzówki.  
Tereny położone na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią p=1% i zbiorników przeciwpowodziowych przeznacza się w „Zmianie studium” na cele rolne i zieleni niskiej – łąki i pastwiska. Tereny te powinny być zagospodarowywane i użytkowane w sposób odpowiadający ustaleniom art.40 ust.1 pkt 3 oraz art. 82 Ustawy Prawo wodne.  
Przy zagospodarowaniu i użytkowaniu obszarów potencjalnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy art. 83 ust.2 ustawy Prawo wodne
- 2) Na terenie miasta i gminy nie występują zarejestrowane tereny osuwania się mas ziemnych .  
W opracowaniach ekofizjograficznych wykonanych dla miasta i gminy wskazano tereny, na których możliwe jest występowanie zjawisk osuwania się ziemi. Zjawisko

to dotyczyć może części stromych zboczy dolin rzecznych. Tereny te nie są przewidywane do zabudowy i wskazane są do zakrzaczenia i zadrzewienia.

### **13. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY.**

Na terenie gminy mogą wystąpić obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filary ochronne. Dotyczy to elementów zagospodarowania położonych w granicach złóż kopalin w rejonie rozciągającym się od Szklar do Bobolic oraz na terenie miasta w rejonie Sadlna.

### **14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI.**

1) Stan terenów zabudowanych jest zróżnicowany i zależy od okresu budowy obiektów jak i zakresu oraz częstotliwości podejmowanych prac remontowych i modernizacyjnych. Terenami wymagającymi rehabilitacji i są:

- obszary wpisane do rejestru zabytków,
- tereny objęte strefą ochrony konserwatorskiej.

Wskazaniem jest objęcie rehabilitacją część terenów kolejowych, które stracą status terenów zamkniętych.

Rehabilitacji powinny być poddane tereny byłego zaplecza komunalnego oraz likwidowanych działalności wytwórczej – przemysłowej, w szczególności teren byłej huty w Szklarach.

Kierunek rehabilitacji ww. obszarów wyznaczają zapisy Zmiany Studium dotyczące wszystkich elementów zagospodarowania ujętych na rysunku i w tekście w „Kierunkach zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy”.

2) Terenami wymagającymi rekultywacji są:

- obszary degradowane, o gruntach zniekształconych, co przejawia się w niekorzystnych zmianach budowy i właściwości utworu geologicznego, rzeźby i warunków wodnych na danym terenie, składowiska odpadów, wyrobiska i zwałowiska w Szklarach oraz wyrobiska i zwałowiska w Braszowicach, grunty erodowane, zbocza zagrożone ruchami masowymi,
- obszary zdewastowane, na których skutki antropopresji osiągnęły natężenie, wymagające zastosowania zabiegów kształtujących środowisko i prowadzących do poprawy jego stanu i jakości - teren byłej huty w Szklarach.

3) Dla terenów wskazanych do rehabilitacji i rekultywacji należy opracować programy lub inne opracowania planistyczne zgodnie z przepisami szczególnymi, które będą podstawą do przekształceń i adaptacji starych oraz realizacji nowego zagospodarowania na tych terenach.

4) Wskazaniem kierunkiem zagospodarowania terenów poeksploatacyjnych jest ich wykorzystanie dla celów rekreacyjnych.

### **15. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH.**

Na terenie miasta iminy nie występują obszary pomników zagłady w rozumieniu ustawy z dnia 7 maja 1999r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

### **16. OBSZARY PROBLEMOWE.**

Analiza uwarunkowań przyrodniczych, kulturowych oraz rozwoju społeczno – gospodarczego, pozwoliła na wyodrębnienie zaistniałych dysproporcji i sytuacji konfliktowych jak również wyodrębnienie problemów, które w przeniesieniu na płaszczyznę planowania przestrzennego określiły tzw. obszary problemowe.

Dotyczą one:

- obszarów zalegania surowców naturalnych oraz ich ewentualnej przyszłej eksploatacji, a obecnego i przyszłego wykorzystania terenu na cele rolnictwa, leśnictwa oraz turystyki i wypoczynku,

- przyrodnych obszarów, znajdujących się w strefie zagrożeń powodziowych, wykluczających bądź ograniczających prowadzenie na tych terenach jakiegokolwiek działalności (gospodarczej, mieszkaniowej itp.),
- obszarów działalności gospodarczej (tereny obiektów produkcyjnych składów i magazynów) i usługowej - związanych z lokalizacją przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których funkcjonowanie związane będzie z oddziaływaniem na środowiska przyrodnicze (w tym grunty rolne) oraz z zagrożeniem dla standardów zamieszkiwania,
- obszarów ochrony konserwatorskiej i ochroną krajobrazu kulturowego, a szczególności obszarów wpisanych do rejestru zabytków, objętych strefami ochrony konserwatorskiej, obszarów objętych ochroną krajobrazu kulturowego, stref ochrony wglądów widokowych i ekspozycji oraz rejonów stanowisk i obszarów archeologicznych, w tym objętych parkiem kulturowym - stanowiących o szczególnych wymaganiach dla zagospodarowania i kształtowania zabudowy, prowadzenia działalności i rozwoju,
- proponowanej trasy pod wschodnie obejście miasta jak również trasy pod projektowaną drogę ekspresową przebiegających przez obecne kompleksy terenów rolniczych,
- obszarów przeznaczonych pod nowe wysypisko odpadów we wsi Szklary, a obecne ich wykorzystanie; barierą jest również negatywne nastawienie społeczności lokalnej do tego typu inwestycji,
- terenów otwartych, stanowiących potencjalne obszary lokalizacji farm wiatrowych i wynikających stąd konfliktów środowiskowych, związanych głównie z ochroną krajobrazu, standardów zamieszkania, tras przelotów ptaków oraz konfliktów sytuacyjno – lokalizacyjnych dotyczących bezpieczeństwa linii energetycznych, tras komunikacyjnych i prowadzenia gospodarki rolnej; ww. konflikty zaistnieją w szczególności na obszarach położonych w południowej części gminy.

## **17. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH.**

Terenami zamkniętymi na terenie miasta i gminy są, zgodnie z Decyzją Nr 62 z 25 września 2005r. Ministra Infrastruktury, tereny kolejowe związane istniejącą linią kolejową nr 137 o relacji Legnica – Ząbkowice – Kamieniec Ząbkowicki.

Tereny te nie posiadają stref ochronnych. Ich zakres terenowy może ulegać zmianie stosownie do ustaleń przepisów odrębnych.

#### **IV. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU ZMIANY STUDIUM.**

1. Rozwiązania przyjęte w części kierunków zmiany studium miasta i gminy Zabkowice Śląskie oparte zostały na czynnościach i materiałach wymienionych w rozdziale I. INFORMACJE WPROWADZAJĄCE.
2. Podstawową przesłanką w konstrukcji zmian było utrzymanie ciągłości planistycznej w ustaleniach kierunków zmian, odniesionej do rozwiązań zapisanych w Studium z 2000r. Zasada ta odnosi się w szczególności do strefowego ujęcia rozwoju przestrzennego miasta i gminy, i wynikających z takiego ujęcia rozstrzygnięć szczegółowych w poszczególnych elementach zagospodarowania.
3. Zmiany w strukturze przestrzennej wynikają z procesów gospodarczych, ekonomicznych i politycznych zachodzących w kraju i regionie. Duży wpływ na intensyfikację działań skierowanych na pozyskanie nowych inwestorów strategicznych ma fakt przystąpienia Polski do Unii Europejskiej. Zmianom sprzyja planowana modernizacja i rozbudowa układu drogowego dróg wojewódzkich i krajowych. Wynika z niej możliwość aktywizacji gospodarczej terenów w rejonie węzłów planowanej drogi krajowej S5 położonych sąsiedztwie miasta oraz terenów zlokalizowanych przy planowanej wschodniej obwodnicy miasta, drogi wojewódzkiej nr 382. Na obszarze gminy natomiast możliwe jest wzmoczenie działalności wydobywczej związanej tak z istniejącymi i perspektywicznymi jak też potencjalnymi złożami kopalin, w szczególności w zachodniej i północnej części gminy. Sygnalizowane są również możliwości lokalizacji niekonwencjonalnych źródeł energii – elektrowni wiatrowych, których lokalizacja wymaga pełnego wcześniejszego rozeznania specyficznych uwarunkowań lokalizacyjnych.
4. Wskazane nowe tereny rozwojowe pod poszczególne funkcje wypełniają istniejącą strukturę lub są jej kontynuacją.
5. Przyjęte rozwiązania w zakresie ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego określają elementy prawnie chronione, ustalają pełną ochronę zewidencjonowanych wartości przyrodniczych, rozszerzenie ochrony na obszary cenne przyrodniczo, do których zaliczono głównie obszary dolin rzecznych oraz wskazują na sposób zagospodarowania obszarów zainwestowanych o walorach krajobrazowych.
6. Ustalenia dotyczące zagadnień ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków odnoszą się do:
  - obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków,
  - obszarów wskazanych do objęcia strefą ochrony konserwatorskiej, dla której ustalone są odrębne zasady kształtowania zabudowy,
  - zewidencjonowanych obiektów wskazanych do objęcia ochroną konserwatorską,
  - Stanowisk i ochrony archeologicznej.
7. W zakresie kierunków systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustalenia dotyczą głównie:
  - przebudowy i rozbudowy układu dróg krajowych i wojewódzkich, w tym przedstawiają propozycje tras nowych dróg: drogi krajowej S5 i wschodniej obwodnicy miasta – drogi wojewódzkiej Nr 382,
  - przebudowy układu dróg gminnych, w tym budowy nowych odcinków ulic w mieście,
  - podniesienia standardów technicznych dróg istniejących,
  - modernizacji linii kolejowej,
  - rozbudowę i modernizację systemów infrastruktury technicznej, sieci przesyłowych i lokalnych.
8. Nie wskazuje się obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Terenami, dla których należy sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych są tereny górnicze

9. Terenami na których dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> są tereny położone głównie na obrzeżu miasta przeznaczone na cele działalności gospodarczej i usługowej. W przypadku realizacji w śródmieściu zakłada się lokalizację tzw. galerii” tj. obiektu 2-3 kondygnacyjnego, o kilkunastu sklepach i usługach oraz ograniczonej wielkości pojedynczego sklepu. Dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.